

UCHWAŁA NR LIV/510/10
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 23 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla trzech fragmentów miasta położonych w obrębie lewobrzeżnej doliny rzeki Bzury.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XV/139/07 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 września 2007 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” Rada Miejska w Sochaczewie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentów miasta oznaczonych na rysunkach planu, będących **załącznikami nr 1, 2 i 3** do niniejszej uchwały symbolami:

- załącznik nr 1 - 14.66 KDl, 14.67 KDd, 14.68 KDd, 14.69 MNu ÷ 14.72 MNu, 14.73 U, 14.74 R, 14.88 R, ZL, EE,**
- załącznik nr 2 – 14.75 KDd ÷ 14.80 KDd, 14.81 RM, 14.84 RM, 14.82 MNu, 14.83 MNu, 14.85 R ÷ 14.87 R, EE,**
- załącznik nr 3 – 5.81 KDz, 5.82KDd ÷ 5.84 KDd, 5.85 MNu ÷ 5.89 MNu, 5.90 R ÷ 5.94 R, 5.95 RM, 5.96 RM.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w dniu uchwalenia planu i cytowanej w podstawie niniejszej uchwały ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :

- 1) część graficzna (rysunki planu w skali 1 : 1000 stanowiące **załączniki nr 1, 2 i 3**) obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszarów objętych planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) granice korytarzy elektroenergetycznych,
 - f) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - g) granice korytarza ekologicznego,
 - h) strefę ekspozycji zabytku;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 4**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 5**;
- 4) podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, stanowiące **załącznik nr 6**.

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sochaczewie, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach sytuacyjno-wysokościowych stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w obszarze na warunkach opisanych w tekście planu;
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**:- należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 10) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu symbolem graficznym;
- 11) **terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** - należy przez to rozumieć te fragmenty obszarów objętych planem, które obejmuje strefa przyptywu wezbrania powodziowego na rzece Bzurze o prawdopodobieństwie wystąpienia 1,0% (tzw. „woda stuletnia”), a których granice pokazano na rysunku planu symbolem graficznym;
- 12) **usługach poligonowych** – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami interpretacji.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

§ 2. Obszary oznaczone na **rysunkach planu** symbolami:

- załącznik nr 1 - **14.69 MNu ÷ 14.72 MNu,**
załącznik nr 2 - **14.82 MNu ÷ 14.83 MNu,**
załącznik nr 3 - **5.85 MNu ÷ 5.89 MNu**

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcję podstawową, a także zabudowę usługową - jako funkcję uzupełniającą oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (zwany w dalszej treści uchwały Dyrektorem RZGW) na wniosek zainteresowanego podmiotu;
- 2) istniejące w obszarach na dzień uchwalenia niniejszego planu obiekty budowlane, wybudowane w zgodzie z obowiązującym prawem, przeznacza się do zachowania nawet w przypadku, gdy nie spełniają wszystkich warunków przewidzianych niniejszym planem dla nowej zabudowy;

- 3) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 zabudowę mieszkaniową realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) – na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0 m,
 - c) dach dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 35° do 45° ,
 - d) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki.

- 4) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 budynki gospodarcze i garaże realizować w formie budynków parterowych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - b) wysokość głównej kalenicy budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryty tym samym materiałem pokryciowym, jak budynek mieszkalny na tej samej działce o ile taki istnieje; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;

- 5) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 zabudowę usługową należy realizować, jako uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej, w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru wolnostojącego budynku usługowego (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak budynek mieszkalny na tej samej działce o ile taki istnieje; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
 - c) zakazuje się usług polygonowych,
 - d) obiekty zaplecza magazynowo-technicznego oddzielić optycznie od strony dróg publicznych;

- 6) usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na 30 %;
- 8) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują; istniejące w granicach korytarza elektroenergetycznego budynki mieszkalne przeznacza się do zachowania;
- 9) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 istniejące na dzień uchwalenia niniejszego planu obiekty dopuszcza się do zmiany sposobu użytkowania na cele zgodne z ustaleniami planu;
- 10) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 istniejące budynki częściowo położone poza pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością nadbudowy, oraz z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 16,00 m dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych do 1,50 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio do granicy, przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu;
- 13) ogrodzenia od strony dróg publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym; zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń - żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach.

§ 3. Obszary oznaczone na **rysunkach planu** symbolami:

załącznik nr 2 - **14.81 RM, 14.84 RM,**

załącznik nr 3 - **5.95 RM, 5.96 RM**

przeznacza się pod zabudowę zagrodową (rolniczą) wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania:

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;

- 2) istniejące w obszarach obiekty budowlane przeznacza się do zachowania;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na 30 %;
- 4) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 zabudowę mieszkaniową w ramach zabudowy zagrodowej (rolniczej) realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0 m,
 - c) dach dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 35° do 45° ,
 - d) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki;
- 5) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 budynki gospodarcze i garaże w ramach zabudowy zagrodowej (rolniczej) realizować w formie budynków parterowych, a garaże także w ramach kubatury budynków mieszkalnych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - b) wysokość głównej kalenicy budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryty tym samym materiałem pokryciowym, jak budynek mieszkalny położony na tej samej działce, o ile taki istnieje; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy.

§ 4. Obszar oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **14.73 U** przeznacza się do adaptacji istniejącej zabudowy usługowej jako funkcji podstawowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące zasady i warunki jego zagospodarowania:

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;

- 2) istniejące w obszarach na dzień uchwalenia niniejszego planu obiekty budowlane przeznacza się do zachowania;
- 3) przebudowa w obszarze budynku wielorodzinnego dopuszczalna wyłącznie bez zmiany jego powierzchni użytkowej i przy zachowaniu warunku jak pkt 1;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego przy zachowaniu warunku jak w pkt 1 i pozostałych ustaleń planu;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na 30 %.

§ 5. Obszary oznaczone- na rysunkach planu symbolami:

załącznik nr 1 - **14.66 KDl, 14.67 KDd, 14.68 KDd,**

załącznik nr 2 - **14.75 KDd ÷ 14.80 KDd,**

załącznik nr 3 - **5.81 KDz, 5.82 KDd ÷ 5.84 KDd**

przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowo projektowanych i modernizowanych dróg publicznych, odpowiednio: zbiorczych – symbol **5.81 KDz**, lokalnych – symbol **14.66 KDl** i dojazdowych – symbole: **14.67 KDd, 14.68 KDd, 14.75 KDd ÷ 14.80 KDd, 5.82 KDd ÷ 5.84 KDd** i ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;
- 2) istniejące w obszarach obiekty budowlane przeznacza się do zachowania;
- 3) w obrębie linii rozgraniczających tych obszarów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 4) w korytarzach elektroenergetycznych dopuszcza się realizację w/wym. obiektów na warunkach właściciela linii elektroenergetycznych; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują;
- 5) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu; szerokość jezdni ustala się na minimum 5,00 m.

§ 6. Obszary oznaczone na **rysunkach planu** symbolami:

- załącznik nr 1 - **14.74 R**,
załącznik nr 2 - **14.85 R ÷ 14.88 R**,
załącznik nr 3 - **5.90 R ÷ 5.94 R**

przeznacza się pod tereny rolne (grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych) z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni posiadanych przez właściciela gruntów rolnych co najmniej 1,0 ha oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania:

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;
- 2) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych wyznaczonych planem ustala się jako kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej planem dla przylegających obszarów oznaczonych symbolem, w którym występują litery **RM** lub **MNu**, a jeżeli brak takich przylegających obszarów przy danej drodze publicznej minimalną odległość budynków od drogi przyjmować według przepisów szczególnych;
- 3) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 zabudowę mieszkaniową w ramach zabudowy zagrodowej realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - e) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,
 - f) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0 m,
 - g) dach dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰,
 - h) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki;
- 3) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 niezbędne w zabudowie zagrodowej budynki gospodarcze i garaże realizować w formie budynków parterowych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW,

- b) wysokość głównej kalenicy budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryty tym samym materiałem pokryciowym, jak budynek mieszkalny położony na tej samej działce o ile taki istnieje; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- d) zakazuje się realizacji obiektów inwentarskich związanych z gromadzeniem gnojowicy lub obornika.

§ 7. Obszary urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na **rysunku planu** symbolami **EE** przeznacza się wyłącznie do adaptacji i ewentualnej rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu.

§ 8. Obszar oznaczony na **rysunku planu** symbolem **ZL** przeznacza się do zachowania istniejącego lasu oraz ustala się następujące zasady i warunki jego zagospodarowania:

- 1) Zakazuje się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;
- 2) Przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 i pozostałych ustaleń planu zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z gospodarką leśną za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i służących powszechnemu korzystaniu z wód.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 9. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych, „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w pkt 1 obiektów budowlanych nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;

- 3) w obszarach oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu** dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty usługowe nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu** i **RM** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla nowych obiektów w wielkości minimum **60%**, przy czym w granicach korytarza ekologicznego wskaźnik ten podwyższa się do minimum **70%**;
- 5) w strefie ekspozycji obiektu zabytkowego zabrania się realizacji jakichkolwiek obiektów o wysokości przekraczającej rzędną jezdni ulicy Płockiej w osi jej skrzyżowania z ulicą Rozłazłowską;
- 6) w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty mające w oczywisty sposób cechy zabytkowe należy roboty przerwać, powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Płocku i do czasu podjęcia przez ten Urząd stosownej decyzji robót ziemnych nie wznawiać.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 10. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu**, **RM** i **U** ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) w obrębie obszarów dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych (niepublicznych) według potrzeb, o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,00 m;
- 3) wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości jest dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu z tej nieruchomości, zgodnie z **rysunkiem planu**, działek pod poszerzenia przyległych do tej nieruchomości istniejących dróg, wydzielenia dróg publicznych projektowanych planem oraz terenu urządzeń elektroenergetycznych oznaczonego symbolem **EE**;
- 4) ustala się możliwość łączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem lub dróg wewnętrznych dopuszczonych do wydzielenia niniejszym planem, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 5) minimalną powierzchnię każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 600 m² z tolerancją $\pm 5\%$, za wyjątkiem wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby drogi wewnętrzne, a także za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej;

- 6) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70^0 a 120^0 ;
- 7) minimalną szerokość frontu każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się :
 - dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m;
 - dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m.
- 8) w wyniku podziału nieruchomości na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

§ 11. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu, RM, R** i **U** ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) na pokazanych na rysunkach planu terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, przy czym na zwolnienie z tych zakazów może wyrazić zgodę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej na wniosek zainteresowanego podmiotu;
- 2) przy zachowaniu warunku określonego w pkt 1 w oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu;
- 3) w obrębie obszarów dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej, przy czym rzędne wjazdów i odpowietrzeń oraz inne

rozwiązania techniczne tych zbiorników należy realizować na warunkach określonych przez Dyrektora RZGW;

- 4) w obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg istniejących lub projektowanych, a także w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 4 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 6) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury;
- 7) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów objętych niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury;
- 8) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne;
- 9) ustala się przyszłościowe zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu do celów grzewczych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarach z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - na warunkach określonych przez operatora tychże linii elektroenergetycznych, a w przypadku zwiększonego poboru energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia 0,4 kV stosownie do potrzeb (ze złączami kablowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek budowlanych) - na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - c) przystosowanie istniejących w obrębie obszarów linii elektroenergetycznych do wymagań przepisów szczególnych.
- 11) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci;

- 12) zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której znajduje się budynek mieszkalny, uwzględnić musi pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów samochodowych przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każdy jeden lokal mieszkalny;
- 13) zagospodarowanie terenu działki budowlanej, na której znajduje się zabudowa usługowa, musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy czym liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów nie może być mniejsza niż 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych.

§ 12. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszarów oznaczonych symbolami : **14.66 KDI, 14.67 KDD, 14.68 KDD, 14.75 KDD ÷ 14.80 KDD, 5.81 KDz, 5.82KDD ÷ 5.84 KDD** ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) nakazuje się docelowe wyposażenie pasów drogowych dróg w obszarach co najmniej w kanalizację deszczową służącą odwodnieniu pasa drogowego oraz w instalację oświetleniową; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 13. Dla obszarów, o których mowa w § 2 i § 3 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie istniejąca zabudowa może być poddawana zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu;

ROZDZIAŁ VII
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OGRANICZEŃ W ICH
UŻYTKOWANIU ORAZ GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE,
USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW – TERENÓW
NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

§ 14. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu**, i **U** ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi :

- 1) łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych ustala się na maksymalnie 200 m²;
- 2) zakazuje się realizacji usług związanych z wykorzystaniem substancji niebezpiecznych dla organizmów wodnych;
- 3) zakazuje się realizacji żłobków, przedszkoli, domów pomocy społecznej, muzeów i podobnych w swoim charakterze obiektów, których zalanie w przypadku wezbrania powodziowego spowodowałoby wyjątkowe niebezpieczeństwo dla ludzi i mienia.

ROZDZIAŁ VIII
USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ
NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 15. Dla obszarów, o których mowa w §2 i §3 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami, w których występują litery **MNu** i **U** – **20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami, w których występują litery **RM** – **10%** ;
- 3) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami, w których występują litery **R** – **10%**.
- 4) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami, w których występują litery : **KDz**, **KDI**, **KDd** – **10%**.
- 5) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **EE** – **10%**;
- 6) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** - **10 %**.

ROZDZIAŁ IX
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. W granicach obszarów objętych uchwałą tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzone uchwałami Rady Miejskiej w Sochaczewie nr:

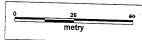
- XX/180/96 z dn. 23 kwietnia 1996 r.
- XXIV/215/96 z dn. 3 września 1996 r.
- XXVI/229/96 z dn. 29 listopada 1996 r.
- XXX/270/97 z dn. 25 marca 1997 r.
- XXXVII/308/97 z dn. 5 sierpnia 1997 r.
- XLVII/396/98 z dn. 9 czerwca 1998 r.
- X/106/99 z dn. 29 czerwca 1999 r.
- LVI/545/02 z 21 maja 2002 r.
- LXIV/634/02 z 08.10.2002 r.
- XIII/91/03 z dn. 30 czerwca 2003 r.

- § 17.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy – Miasta Sochaczew.

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały nr LIV/510/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.

Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

Tereny o symbolach:
14.66 KDL, 14.67 KDL, 14.68 KDL,
14.69 MNU, 14.70 MNU, 14.71 MNU,
14.72 MNU, 14.73 U, 14.74 R,
14.88 R, ZL, EE



skala 1 : 1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granice korytarza ekologicznego
- Granica terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi
- Granica korytarza ekologicznego
- Strefa ekspozycji zabytku

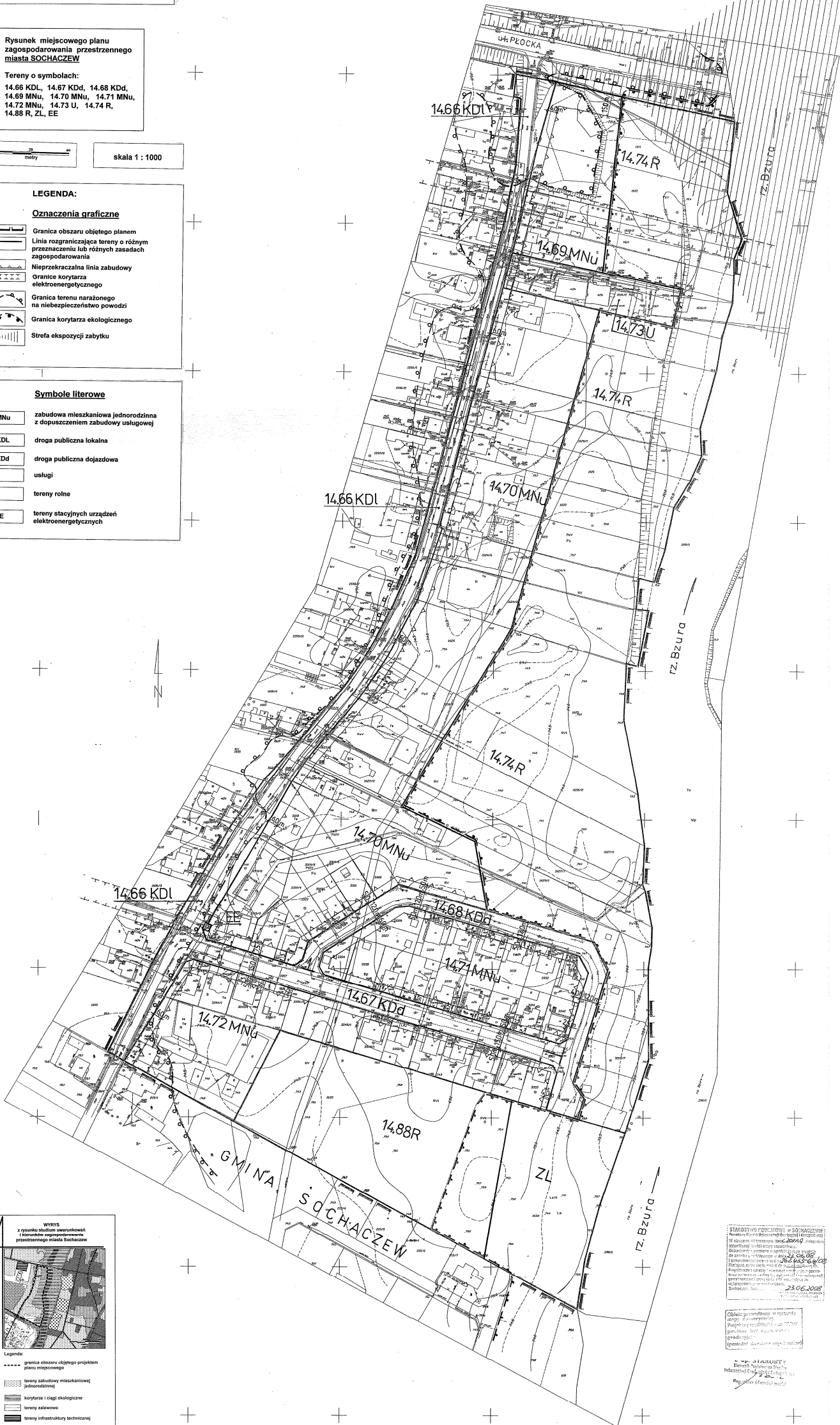
Symbole literowe

- MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- KDL** droga publiczna lokalna
- KDd** droga publiczna dojazdowa
- U** usługi
- R** tereny rolne
- EE** tereny stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych

WYKŁAD
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Legenda:

- granica obszaru objętego projektem planu miejscowego
- tereny zabudowy mieszkaniowej zabudowanej
- korytarze i strefy ekologiczne
- tereny usługowe
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny rolne
- tereny zabudowy agrarnej i elektroenergetycznej



STANOWISKO PRACOWNIKA W SŁUŻBIE
Pracownik Biura Inżynierskiego i Kartograficznego
w zakresie inżynierii lądowej i wodno-energetycznej
Biuro Inżynierskie i Kartograficzne
ul. Płocka 10, 26-600 Sochaczew
Kierownik: mgr inż. Tomasz Szaran
Data: 23.06.2008

Osoba odpowiedzialna za projekt:
mgr inż. Tomasz Szaran
Pełnomocnik w zakresie inżynierii lądowej i wodno-energetycznej
Biuro Inżynierskie i Kartograficzne
ul. Płocka 10, 26-600 Sochaczew
Data: 23.06.2008

woj. mazowieckie
pow. sochaczewski
gmina: Sochaczew
obsz. Sochaczew za Bzurą
według zakresu 1
wg zat. nr 1 do uch. nr XV/139/07

Mapa sytuacyjno-wysokościowa
dla celów projektowych
w skali 1 : 1000

Mapę wykonano na podstawie mapy zasadniczej powiatu sochaczewskiego
sekcje nr: 262.433.232, 262.433.233, 262.433.234
oraz pomiaru uzupełniającego z miesiąca maja 2008

Wykonawca:
Usługi Geodezyjne i Kartograficzne
"GEOTRASA"
Geodeta Uprawniony
Tomasz Szaran
nr upr.17300

KERG: 399/2008 Łódź, dn. 19.06.2008r.

**Załącznik nr 4
do uchwały nr LIV/510/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla trzech fragmentów miasta położonych w obrębie lewobrzeżnej doliny rzeki Bzury.

Po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla trzech fragmentów miasta położonych w obrębie lewobrzeżnej doliny rzeki Bzury, złożoną dnia 1 lutego 2010 r. przez Pana Tomasza Obrączkę postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

Uwaga złożona dnia 1 lutego 2010 r. przez Pana Tomasza Obrączkę kwestionuje i domaga się zmiany dwóch elementów projektu planu:

- 1) zmiany przeznaczenia w planie działki nr ewid. 3356/1 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na teren drogi publicznej dojazdowej (KDd) jako fragmentu ulicy Prostej,
- 2) zmiany przeznaczenia w planie obszaru urbanistycznego oznaczonego symbolem 14.88 R (fragment działki nr ewid. 1633) z terenu upraw polowych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej związanej z położonym w obrębie obszaru gospodarstwem rolnym o powierzchni ponad 1,0 ha na teren budownictwa mieszkaniowego (MN).

Jako uzasadnienie swojej uwagi Pan Obrączka przytoczył następujące argumenty:

- Ad. 1) - W powstałym w latach 70-tych XX wieku planie zagospodarowania osiedla „Za Bzurą” działka oznaczona obecnie nr ewid. 3356/1 była przeznaczona pod rezerwę układu komunikacyjnego.
- Działka autora uwagi ma stosunkowo dużą powierzchnię i dojazd do niej przez znajdujące się w styczności z ul. Rozłazłowską siedlisko będzie niewystarczający.
- Ad. 2) - Grunty rolne w obszarze to grunty najgorszej jakości, sklasyfikowane jako RVI i od lat nie uprawiane ze względów ekonomicznych.
- Obszar jest położony pomiędzy istniejącymi osiedlami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zróżnicowany wysokościowo, przy czym niektóre fragmenty są nawet wyżej położone niż niektóre działki w sąsiedztwie, zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Uwagi nie można uwzględnić, gdyż:

- Ad. 1) - Cała działka nr ewid. 1633 posiada szeroki (ok. 50 m) dostęp do drogi publicznej (ul. Rozłazłowskiej), a fakt że przyuliczna część działki jest zabudowana istniejącym siedliskiem rolniczym utrudnia ten dostęp w stopniu niewielkim.
- Właściciel działki (autor uwagi) ma decydujący wpływ na sposób wykorzystania działki i związane z tym sposobem potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej.
 - Działka nr ewid. 3356/1 - własność Gminy Miasta Sochaczew była rzeczywiście przeznaczona pod drogę publiczną w planie szczegółowym osiedla budownictwa jednorodzinne „Za Bzurą” opracowanym w latach 70-tych XX wieku. Plan ten jednak z chwilą uchwalenia w 1982 r. przez byłą Wojewódzką Radę Narodową w Skierniewicach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa przestał obowiązywać. W tym nowym planie ogólnym, obowiązującym do końca 2003 r., przedmiotowa działka została przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast począwszy od 1 stycznia 2004 r. występuje tam sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - Od wielu lat działka nr ewid. 3356/1 jest wydierżawiana przez tego samego dzierżawcę - właściciela działki sąsiedniej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i utrzymywana w bardzo dobrym stanie jako ogród przydomowy. Gmina Miasto Sochaczew w najbliższym czasie nie zamierza zmieniać tego stanu.
 - Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu nikt z mieszkańców, łącznie z autorem uwagi, nie zgłaszał wniosku o przeznaczenie działki nr ewid. 3356/1 pod drogę publiczną.
 - Uwzględnienie uwagi i przeznaczenie działki nr ewid. 3356/1 pod drogę publiczną naraziłoby tutaj. Samorząd na wydatki związane z urządzeniem i utrzymaniem drogi publicznej oraz pozbawiłoby pożytków z tytułu obowiązującej umowy dzierżawy.
- Ad. 2) - Obszar urbanistyczny oznaczony w projekcie planu symbolem 14.88 R ma przeznaczenie zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. W studium tym ten fragment miasta Sochaczewa przeznaczono pod tereny zabudowy zagrodowej i ekstensywnego rolnictwa.
- Bez uprzedniej zmiany w/wym. ustaleń studium nie jest możliwe uwzględnienie uwagi, gdyż zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Dlatego też uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona.

**Załącznik nr 5
do uchwały nr LIV/510/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XV/139/07 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla trzech fragmentów lewobrzeżnej doliny rzeki Bzury:

- **pomiędzy ul. Rozłazłowską, ul. Płocką, rzeką Bzurą i granicą administracyjną miasta Sochaczewa w obrębie geodezyjnym „Sochaczew Za Bzurą”,**
- **pomiędzy rzeką Bzurą, ul. Płocką, ul. Rybną, ul. Zamkową, skarpą rzeki Bzury i północną granicą obrębu geodezyjnego „Sochaczew za Bzurą” w obrębie geodezyjnym „Sochaczew Za Bzurą”,**
- **pomiędzy rzeką Bzurą, granicami administracyjnymi miasta Sochaczewa i skarpą rzeki Bzury w obrębie geodezyjnym „Chodaków”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Sochaczewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, późniejszymi zmianami) obejmują:

- 1) Wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – 10566 m²,
- 2) Utwardzenie dróg - 6150 m²,
- 3) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
 - a) sieci wodociągowej - 200 mb,
 - b) kanalizacji deszczowej - 2195 mb,
 - c) kanalizacji sanitarnej - 2885 mb
 - d) oświetlenia ulicznego na słupach - 4 szt.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. nr 249 poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie Gminy Miasta Sochaczew na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik nr 6
do uchwały nr LIV/510/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.

Podsumowanie

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla trzech fragmentów miasta położonych w obrębie lewobrzeżnej doliny rzeki Bzury

1. Podstawa prawna.

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001, str. 30; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 15, t. 6, str. 157),
- Art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz.1227 z późniejszymi zmianami).

2. Uzasadnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do rozwiązań alternatywnych.

W procedurze sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza tzw. „opcją zerową”, praktycznie nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Przesądziło o tym konkretne określenie przeznaczenia terenu objętego sporządzanym planem w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”. Ponieważ na mocy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium...” są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, to przy tak konkretnym i precyzyjnym określeniu przeznaczenia w „Studium...” nie było już miejsca na jakiegokolwiek inne poza „opcją zerową” warianty sporządzenia przedmiotowego planu.

3. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

W sporządzonej „Prognozie oddziaływania na środowisko” stwierdzono:

- Ze względu na specyfikę samego projektu planu (wyznaczenie granicy terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania przedmiotowych fragmentów miasta Sochaczew jako, odpowiednio, osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej jako funkcji towarzyszącej, zabudowy zagrodowej rolniczej, terenów gruntów rolnych, z zachowaniem poprzez sformułowanie odpowiednich zasad ochrony korytarza ekologicznego towarzyszącego rzece Bzurze) i specyfikę położenia terenu objętego projektem brak jest jakiegokolwiek, nawet potencjalnego wpływu, na istniejący system

obszarów i obiektów chronionych w trybie przepisów o ochronie przyrody, w tym na obszary NATURA 2000.

- Przeprowadzona analiza projektu planu nie zasygnalizowała niebezpieczeństwa dużego negatywnego, a tym bardziej zagrażającego wpływu, wynikającego z wdrożenia projektu planu, na poszczególne komponenty środowiska.
- Projekt planu z punktu widzenia ochrony środowiska kwalifikuje się do dalszych etapów procedury mającej na celu jego zatwierdzenie przez Radę Miejską w Sochaczewie bez potrzeby jego korygowania.

4. Opinie właściwych organów.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania tego planu na środowisko przedłożono do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu przy piśmie GPA. 7322-46-13/09 z dnia 25.11.2009 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem RDOŚ-14-WOOS-I-JD-7041-1678/09 z dnia 29.12.2009 r. pozytywnie zaopiniował przedłożone dokumenty nie wnosząc żadnych uwag. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem ZNS.711-56/09 z dnia 08.12.2009 r. uzgodnił bez uwag przedłożone dokumenty.

5. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Wnioski tych organów i instytucji, które zdecydowały się na ich złożenie po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały uwzględnione i wpłynęły na ostateczny kształt ustaleń planu. Dotyczyło to w szczególności wniosków:

- Wojewody Mazowieckiego - pismo WI.III.7041/955/07 z dnia 29.10.2007 r.,
- Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie - pismo MBP.PP.7323-132-P/2007 z dnia 03.10.2007 r.,
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Płocku - pismo DP.4180-18/07 z dnia 28.09.2007 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą w Radomiu - pismo C-5394/07 z dnia 19.10.2007 r.,
- Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Płocku Inspektorat w Sochaczewie - pismo IP/SO-426/4105-U/104/07 z dnia 25.09.2007 r.
- Zakładu Energetycznego Łódź - Teren SA - pismo 10-RR-000812-2007/8703 z dnia 26.09.2007 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie - pismo ZNS.711-4/07 z dnia 10.10.2007 r.

Natomiast pomimo zapewnienia społeczeństwu i organizacjom ekologicznym możliwości zgłoszenia wniosków i uwag, zarówno na etapie przystąpienia do sporządzenia planu jak i na etapie wykładania do publicznego wglądu ostatecznej wersji projektu planu, w ustawowych terminach żadne wnioski czy uwagi w przedmiotowej procedurze nie wpłynęły. Jedna uwaga jaka została złożona do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu dotyczyła wyłącznie spraw

z zakresu ładu przestrzennego i w żaden sposób nie wiązała się ze sprawami ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

6. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone, a uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia zawarte jest w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Stanowisko takie podzielili, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie jak i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie, nie zgłaszając w wyżej cytowanych dokumentach żadnych zastrzeżeń.

7. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.

W trakcie realizacji ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby specjalnego monitorowania wpływu ustaleń planu na środowisko, gdyż:

- z „Prognozy oddziaływania planu na środowisko” nie wynika aby jakikolwiek komponent środowiska był zagrożony,
- nie pogorszenie lub poprawa stanu środowiska nie jest głównym celem sporządzania planu.

Dlatego nie proponuje się żadnych dodatkowych metod, ani nie formułuje specjalnych wniosków dotyczących częstotliwości odnośnie monitorowania skutków realizacji planu. W tym zakresie zupełnie wystarczający monitoring skutków realizacji przedmiotowego planu zapewni okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (w tym także w zakresie środowiska przyrodniczego), do której Burmistrz Miasta Sochaczew jest zobowiązany na mocy art. 32 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady
/-/Danuta Radzanowska