

UCHWAŁA NR LV/489//06
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 21 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

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 XVIII/137/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew Rada Miejska w Sochaczewie uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU i 9.6 KDz.**
2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się :
 - 1) przeznaczenie terenu,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu,
 - 8) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

- 1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2 000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**.
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiące **załącznik nr 2 ÷ 5**.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, 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 na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**: - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych i nośników reklamowych,
- 8) **korzytarzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazano na rysunku planu,
- 9) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu,

- 10) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, i które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na każdej z działek ewidencyjnych, wchodzących w skład obszaru,
- 11) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję podstawową na danym obszarze, a nie są z nią sprzeczne,
- 12) **wielofunkcyjnej zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane użytkowane lub przystosowane do użytkowania na cele działalności wymienionej w klasyfikacji działalności usługowej obowiązującej w przepisach podatkowych.
- 13) **łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej** – należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii) wraz z powierzchnią pomocniczą, do której zalicza się powierzchnie magazynów, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp,
- 14) **teren szczególnych wymagań dotyczących budynków** – należy przez to rozumieć teren, pokazany na rysunku planu, na którym ze względu na położenie w ścisłym centrum miasta obowiązują specjalne wymagania dotyczące przeznaczenia, wyglądu i sytuowania budynków,

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

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 5) charakterystyczne wymiary,
- 6) teren szczególnych wymagań dotyczących budynków

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, A TAKŻE WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

§ 2.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.3 U** przeznaczony jest pod realizację **wielofunkcyjnej zabudowy usługowej** jako funkcji podstawowej z dopuszczeniem **zabudowy mieszkaniowej** jako funkcji uzupełniającej przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice obszaru, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, a dopuszcza się realizację obiektów, „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane” w rozumieniu tychże samych przepisów odrębnych.
- 2) Realizację funkcji mieszkaniowej, jako funkcji uzupełniającej, dopuszcza się wyłącznie na wyższych kondygnacjach budynków (z wyjątkiem parteru).
- 3) Ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru :
 - a) co najwyżej dwoma zjazdami z przyległej, objętej niniejszym planem drogi zbiorczej, oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **9.6 KDz**, przy czym zjazdy te muszą być usytuowane naprzeciwko zjazdów służących obsłudze komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** symbolem **9.4 PU**,
 - b) co najwyżej jednym zjazdem z przyległej od południa drogi powiatowej **Sochaczew ÷ Zielonka** (ul. Głowackiego po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu) realizowanym na warunkach zarządcy tej drogi,
 - c) od ul. Skłodowskiej jako przedłużenie tej ulicy,
 - d) zjazdami realizowanymi według potrzeb od strony przylegającej do obszaru od strony północnej drogi gminnej – ul. Olimpijskiej (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu); miejsca lokalizacji zjazdów, a także szczegółowe warunki ich realizacji należy uzgodnić z zarządcą tej drogi,
 - e) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi publicznej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m, którą należy połączyć z ul. Kusocińskiego i ul. Głowackiego i poprowadzić wzdłuż granicy pokazanego na rysunku planu terenu szczególnych wymagań dotyczących budynków.
- 4) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki ewidencyjnej w obrębie obszaru ustala się na maksimum 50%.

- 5) W pasie terenu pomiędzy wschodnią, zachodnią i północną linią rozgraniczającą obszaru a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej.
- 6) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony budynków na stały pobyt ludzi (w rozumieniu przepisów odrębnych) przed hałasem od komunikacyjnym poprzez usytuowanie od strony drogi zbiorczej (obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 9.6 KDz) pomieszczeń najmniej wrażliwych.
- 7) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.
- 8) Realizację budynków o powierzchni zabudowy ponad 1000 m² wymagają uzgodnienia z organem właściwym w sprawach bezpieczeństwa lotów statków powietrznych.
- 9) Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo według następujących wskaźników :
 - a) dla obiektów handlowych – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 m² łącznej pow. sprzedażowej i pomocniczej;
 - b) dla obiektów usługowych innych – minimum 4 miejsca parkingowe na 100 m² pow. użytkowej.
- 10) W przypadku dużego zapotrzebowania na miejsca parkingowe, tereny parkingów należy dzielić na zespoły nie większe niż 200 stanowisk.
- 11) Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na samochody dostawcze lub ciężarowe dla usług wymagających obsługi transportem samochodowym, w ilości dostosowanej do występujących potrzeb.
- 12) Dla zachodniej części obszaru, na pokazanym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały terenie szczególnych wymagań dotyczących budynków, przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustala się:
 - ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 1000 m²,
 - wykluczenie budynków o udziale powierzchni magazynowej ponad 30% powierzchni użytkowej tych budynków,
 - ograniczenie wysokości budynków do 15,0 m, przy czym w pasie szerokości 20,0 m. od nieprzekraczalnej linii zabudowy przy ul. Olimpijskiej i od nieprzekraczalnej linii zabudowy przy zachodniej granicy terenu szczególnych wymagań dotyczących budynków wysokość budynków ogranicza się do 12,5 m.,
 - dachy budynków ustala się jako płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.
 - używanie, przy wykończeniu budynków i zagospodarowaniu terenu, materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych; wyklucza się używanie materiałów pospolitych n.p. siding, blacha trapezowa i.t.p.

- 13) Dla wschodniej części obszaru, poza pokazanym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, terenem szczególnych wymagań dotyczących budynków ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość budynków w obszarze nie może przekroczyć 20,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku; dachy budynków ustala się jako płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.

§ 3.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.4 PU** przeznaczony jest pod realizację **zabudowy produkcyjnej lub usługowej** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Uciążliwość obiektów produkcyjnych lub usługowych zlokalizowanych w obszarze nie może wykraczać poza granice obszaru.
- 2) Projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić dla całości obszaru **9.4 PU** z uwzględnieniem (oprócz pozostałych ustaleń planu) :
 - a) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych, rekreacyjnych i estetycznych wraz z elementami małej architektury i systemem komunikacji wewnętrznej,
 - b) ujednoliconego systemu informacji wizualnej i reklamowej,
 - c) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków,
 - d) elewacje budynków od strony dróg publicznych winny mieć uporządkowany rytm podziałów, z zastosowaniem modularności,
 - e) wzajemne usytuowane budynków winno nastąpić według czytelnej kompozycji przestrzennej.
- 3) Ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru :
 - a) co najwyżej jednym bezpośrednim zjazdem z przyległej od strony wschodniej drogi krajowej nr 2 **Warszawa ÷ Poznań** w oparciu o istniejące skrzyżowanie drogi krajowej z ul. Olimpijską; skrzyżowanie to należy przebudować w porozumieniu i na warunkach zarządcy drogi krajowej,
 - b) co najwyżej dwoma zjazdami z przyległej, objętej niniejszym planem drogi zbiorczej, oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **9.6 KDz**, przy czym zjazdy te muszą być usytuowane naprzeciwko zjazdów służących obsłudze komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** symbolem **9.3 U**,
 - c) co najwyżej dwoma zjazdami z przyległej od południa drogi powiatowej **Sochaczew ÷ Zielonka** - ul. Głowackiego (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu), realizowanymi na warunkach zarządcy drogi,
 - d) zjazdami realizowanymi według potrzeb od strony przylegającej do obszaru od strony północnej drogi gminnej – ul. Olimpijskiej (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu); miejsca lokalizacji zjazdów, a także szczegółowe warunki ich realizacji należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - e) projektowaną bocznicą kolejową (odgałęzieniem od istniejącej w sąsiedztwie obszaru bocznicy kolejowej w granicach działki nr ewid. 1910).

- 4) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki ewidencyjnej w obrębie obszaru ustala się na maksimum 50%.
- 5) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość budynków w obszarze nie może przekroczyć 20,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, przy czym w pasie szerokości 20,0 m. od nieprzekraczalnej linii zabudowy przy ul. Olimpijskiej wysokość budynków ogranicza się do 12,5 m.; dachy budynków ustala się jako płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30°.
- 6) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji bądź usług na każdej działce ewidencyjnej w obszarze.
- 7) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.
- 8) Realizację budynków o powierzchni zabudowy ponad 1000 m² wymagają uzgodnienia z organem właściwym w sprawach bezpieczeństwa lotów statków powietrznych,
- 9) W pasie terenu pomiędzy zachodnią i północną linią rozgraniczającą obszaru a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej.
- 10) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w północno-wschodniej części obszaru nakazuje się realizację tzw. „Miejsca Obsługi Podróżnych – MOP” o powierzchni minimum 2,0 ha, przystosowanego do świadczenia pełnego zakresu usług na rzecz podróżnych, a więc obejmującego n.p. stację paliw płynnych, parking dla samochodów osobowych i ciężarowych, stację diagnostyczną i naprawy samochodów, usługi finansowe, handlowe i rzemieślnicze, usługi hotelarskie i gastronomiczne.

§ 4.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.5 PU** przeznaczony jest pod realizację **zabudowy produkcyjno-usługowej** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Uciążliwość obiektów produkcyjnych lub usługowych nie może wykraczać poza granice obszaru, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, a dopuszcza się realizację obiektów „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane” w rozumieniu tychże samych przepisów odrębnych.
- 2) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki ewidencyjnej w obrębie obszaru ustala się na maksimum 50%.

- 3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość budynków w obszarze nie może przekroczyć 15,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku; dachy budynków ustala się jako płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.
- 4) Obsługa komunikacyjna obszaru zjazdami realizowanymi wyłącznie od strony przylegającej do obszaru od strony wschodniej drogi gminnej - ulicy miejskiej bez nazwy (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu); miejsca lokalizacji zjazdów, a także szczegółowe warunki ich realizacji należy uzgodnić z zarządcą drogi.
- 5) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji bądź usług na każdej działce ewidencyjnej w obszarze.
- 6) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony budynków na stały pobyt ludzi (w rozumieniu przepisów odrębnych) przed hałasem od komunikacyjnym poprzez usytuowanie od strony drogi krajowej pomieszczeń najmniej wrażliwych.
- 7) Realizacje budynków o powierzchni zabudowy ponad 1000 m² wymagają uzgodnienia z organem właściwym w sprawach bezpieczeństwa lotów statków powietrznych.

§ 5.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.6 KDz** przeznaczony jest pod realizację **drogi zbiorczej stanowiącej fragment przyszłościowego połączenia ul. Sienkiewicza z ul. Chopina** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających tych terenów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się, na warunkach zarządcy drogi i pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu, realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami.
- 2) W korytarzach elektroenergetycznych dopuszcza się realizację w/wym obiektów na warunkach właściciela linii elektroenergetycznych; po likwidacji lub przebudowie linii (poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują.
- 3) Wprowadza się obowiązek dostosowania istniejącej w obszarze infrastruktury technicznej do nowych warunków spowodowanych nową funkcją terenu.
- 4) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi urządzenie w pasie drogowym ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m usytuowanej po zachodniej stronie jezdni oraz zatok przystankowych komunikacji miejskiej dla obydwu kierunków ruchu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 6.

Dla obszarów, o których mowa w §2-§5 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) Dla obszarów oznaczonych symbolami: **9.3 U** i **9.5 PU** ustala się minimalną **powierzchnię biologicznie czynną** t. j. pokrytą zielenią urządzoną powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki ewidencyjnej w obrębie obszaru) w wielkości minimum **30 %**.
- 2) Dla obszaru oznaczonego symbolem **9.4 PU** ustala się minimalną **powierzchnię biologicznie czynną** t. j. pokrytą zielenią urządzoną powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki ewidencyjnej w obrębie obszaru) w wielkości minimum **25 %**.
- 3) Drogę zbiorczą planowaną w obszarze **9.6 KDz** w rejonie skrzyżowania z kanałem melioracji podstawowej zasilającym staw w Parku Garbolewskich należy zaprojektować, zrealizować i eksploatować w sposób nie utrudniający drobnym zwierzętom dziko żyjącym dostępu do wody i umożliwiającą ich przemieszczanie się wzdłuż kanału.
- 4) Przy zachowaniu przepisów odrębnych wprowadza się obowiązek pełnego wykorzystania w sposób uzgodniony ze Starostą Sochaczewskim wierzchniej warstwy gleby (humusu) z terenów przewidzianych pod zabudowę lub utwardzenie.
- 5) Ze względu na specyfikę położenia obszarów oznaczonych symbolami **9.3 U**, **9.4 PU**, **9.5 PU** i **9.6 KDz** w pobliżu stanowiska archeologicznego stwierdzonego w ramach tzw. „Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP)” wprowadza się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania jakichkolwiek robót ziemnych w tych obszarach - na koszt inwestora i w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Płocku.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 7.

Dla obszarów, o których mowa w §2-§5 ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) Wydzielanie działek budowlanych w obszarach oznaczonych symbolami **9.3 U**, **9.4 PU** i **9.5 PU** dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z **rysunkiem planu**, działek pod poszerzenia przyległych do tych obszarów dróg.

- 2) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarze oznaczonym symbolem **9.3 U** dopuszcza się wydzielenie (w przypadku zaistnienia takiej potrzeby) działek przeznaczonych pod realizację dróg dojazdowych układu obsługującego (o charakterze publicznym lub wewnętrznym) o szerokości pasa drogowego minimum 10,0 m (w przypadku dróg publicznych) lub minimum 8,0 m (w przypadku dróg wewnętrznych), z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogami przylegającymi do granic obszaru o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,0 m. W przypadku wydzielenia w/wym. dróg nieprzelotowych („ślepych”) należy je zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.
- 3) Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, o których mowa w pkt 2 ustala się na minimum 6,0 m.
- 4) W trakcie wydzielenia działek budowlanych w obszarach oznaczonych symbolami **9.3 U, 9.4 PU i 9.5 PU** należy przewidzieć działki o wymiarach 6,0 m. x 5,0 m pod realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych); liczbę, usytuowanie stacji, a także trasy linii elektroenergetycznych uzgodnić na etapie koncepcji zagospodarowania z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 5) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi, z zachowaniem innych ustaleń planu.
- 6) W obszarze **9.4 PU** ustala się możliwość podziału na co najwyżej trzy działki (nie licząc działek na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej) przy czym jedna z tych działek ma mieć powierzchnię minimum 2.0 ha i ma być usytuowana w płn.- wsch. narożniku obszaru z przeznaczeniem pod „Miejsce Obsługi Podróżnych-MOP”, o którym mowa w § 3 pkt 10 uchwały.
- 7) Podziały geodezyjne w obszarze **9.3 U** dopuszczalne wyłącznie na podstawie wstępnego projektu podziału, opracowanego na podstawie koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obejmującej całość obszaru. Koncepcja ta winna położyć nacisk na kształtowanie przestrzeni publicznych i obsługi komunikacyjnej, honorując równocześnie pozostałe ustalenia planu.
- 8) Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek budowlanych (mierzone w linii zabudowy od strony drogi publicznej lub dojazdowej, o której mowa w pkt 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
 - a) 9.3 U – **50 m**,
 - b) 9.5 PU - **30 m**.
- 9) Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
 - a) 9.3 U – **1,0 ha**,
 - b) 9.5 PU – **0,2 ha**.
- 10) Dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 8 i 9 w przypadku konieczności wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby

urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi dojazdowe układu obsługującego, o których mowa w pkt 2.

11) Dopuszcza się scalanie wydzielonych w obszarach działek według potrzeb.

12) Zakazuje się :

- a) wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do przyległych do obszarów dróg publicznych lub dróg dojazdowych układu obsługującego, o których mowa w pkt 2 z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej przyległej do obszaru lub drogi dojazdowej układu obsługującego, o której mowa w pkt 2,
- b) ustanawiania służebności drogowych z wyjątkiem ustanawiania tych służebności na rzecz działek budowlanych, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 8.

Dla obszarów, o których mowa w §2÷§5 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 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) ciepłowniczą,
 - f) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarze oznaczonym symbolem **9.5 PU** dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) Wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, o przekroczonych w stosunku do przepisów odrębnych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń zawartych w tych ściekach, na oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora (przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej).

- 4) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych, 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 w obszarach oznaczonych symbolami **9.3 U**, **9.4 PU** i **9.5 PU** 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 przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą, w obrębie terenu objętego niniejszym planem, infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.
- 8) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych w obszarach objętych planem należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Płocku Inspektorat w Sochaczewie.
- 9) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do wymaganego przepisami odrębnymi stopnia, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych.
- 10) Dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe z ich wtórnym wykorzystaniem w obrębie obszaru do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych.
- 11) 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 odrębnych), związane z funkcjonowaniem produkcji lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 12) Ustala się przyszłościowe zaopatrzenie obszaru w gaz ziemny ze stacji redukcyjno – pomiarowej I^o gazociągami, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu do celów technologicznych i grzewczych.

- 13) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszaru z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych 15 kV, zasilanych z istniejącej stacji 220/110/15 kV (GPZ) przy ul. Partyzantów lub istniejącej podstacji elektroenergetycznej PKP przy ul. Głowackiego, na warunkach określonych przez operatorów sieci,
 - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (z preferencją dla linii kablowych) oraz budowę stacji transformatorowych (wolnostojących lub wbudowanych) stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach 6,0m x 5,0m z zapewnieniem dogodnego dostępu do nich, od strony drogi publicznej,
 - d) możliwość wykorzystania energii do celów technologicznych i do celów grzewczych,
 - e) możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV.
- 14) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 9.

Dla obszarów, o których mowa w §2-§5 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie tereny mogą być zagospodarowywane i wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
- b) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie, w obszarze 9.3 PU dopuszcza się możliwość organizowania imprez masowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ VII
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU
TERENU.

§ 10.

Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.3 U**, **9.4 PU** i **9.5 PU** ustala się, że maksymalna łączna powierzchnia sprzedażowa i pomocnicza każdego z obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w tych obszarach nie może przekroczyć 500 m².

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

§ 11.

Dla obszarów, o których mowa w §2-§5 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- a) Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.3 U**, **9.4 PU** i **9.5 PU** - **30%**.
- b) Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.6 KDz** – **10%**.

ROZDZIAŁ IX
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Matecki

WYKRES
z rysunku studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew

Legenda:
 - - - granica obszaru objętego projektem planu miejscowego
 - - - ulice zbiorcze
 ▨ wielofunkcyjna zabudowa usługowa
 ▩ tereny koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej
 ▤ zieleni miejskiej



ZAŁĄCZNIK NR 1.
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 r.

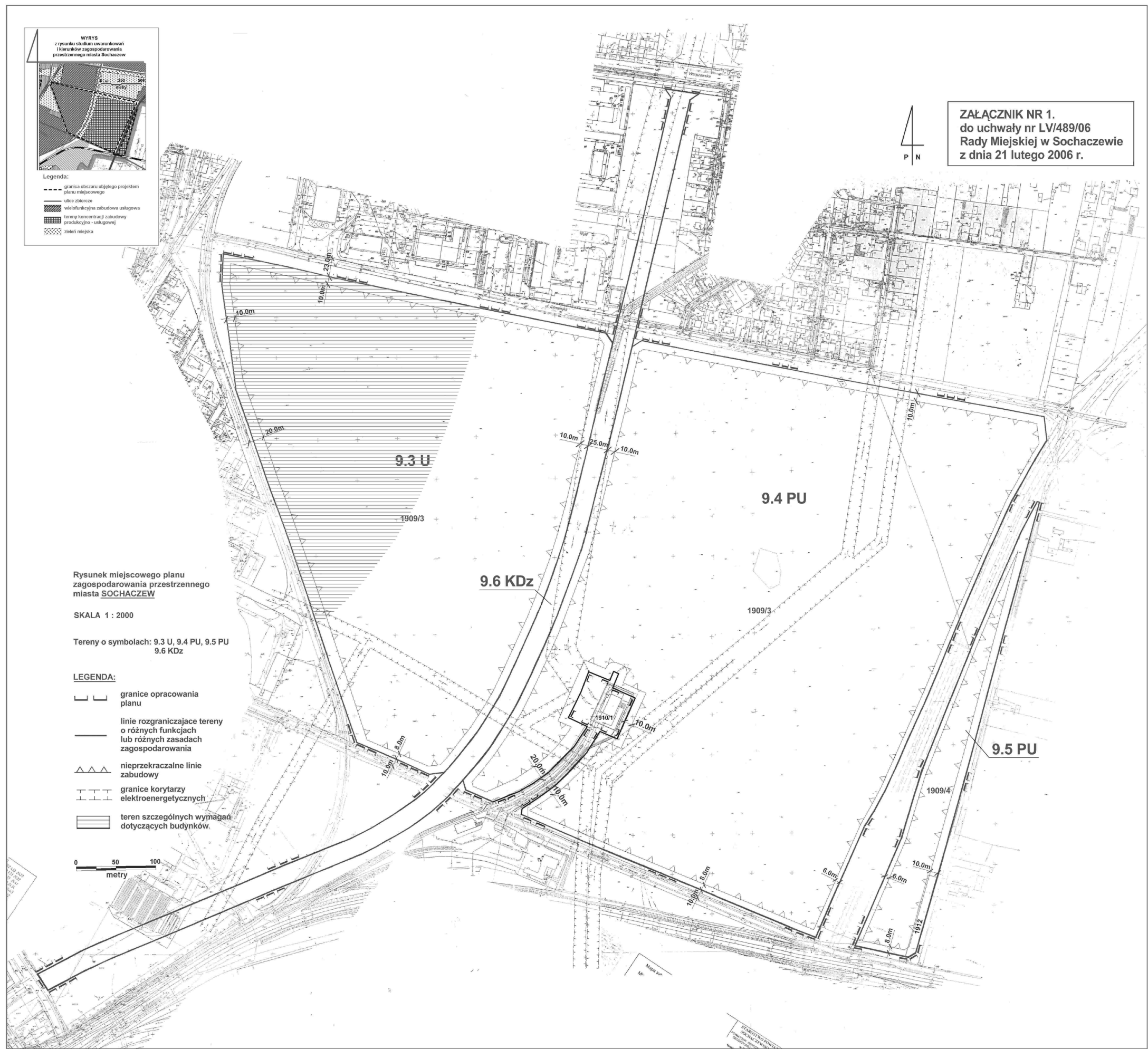
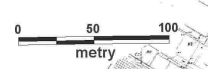
Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

SKALA 1 : 2000

Tereny o symbolach: 9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU
9.6 KDz

LEGENDA:

- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- — — granice korytarzy elektroenergetycznych
- ▬ teren szczególnych wymagań dotyczących budynków



**Załącznik nr 2
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew


Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 12 stycznia 2006 r. złożoną przez Pana Mirosława Karbownika zamieszkałego w Sochaczewie przy ul. Żytniej 11 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU, 9.6 KDz

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

1. Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 3 pkt 9) wprowadzono obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej m.in. w pasie terenu szerokości 10,0 m pomiędzy poszerzoną ul. Olimpijską, a nieprzekraczalną linią zabudowy w obszarze zabudowy produkcyjno – usługowej oznaczonym symbolem 9.4 PU. W swej uwadze Pan Mirosław Karbownik domaga się, aby tenże pas zieleni izolacyjnej urządzony był w oparciu o wał ziemny wysokości 8 ÷ 10 m. Żądanie to jest nieuzasadnione, gdyż prawidłowo urządzone pas zieleni izolacyjnej z punktu widzenia jego efektywności wcale nie wymaga, aby obejmował on budowę wału ziemnego, a ponadto zieleń izolacyjna występować będzie dodatkowo w pasie drogowym poszerzonej ul. Olimpijskiej.
2. Fragment uwagi dotyczący poprzedzenia usytuowania zjazdu z ul. Olimpijskiej dla obszaru 9.4 PU badaniami wpływu na środowisko także jest nieuzasadniony. Obowiązek badania wpływu przedsięwzięcia inwestycyjnego na środowisko w obszarze 9.4 PU (obejmującego także niezbędne zjazdy) wynika bowiem z obowiązujących przepisów prawa i będzie realizowany w procedurze uzyskiwania przez inwestora tzw. „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dopuszczalności realizacji przedsięwzięcia”. W procedurze tej z mocy prawa zapewniony jest udział społeczeństwa i wówczas Pan Mirosław Karbownik zgłaszać może szczegółowe uwagi i zastrzeżenia.
3. Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązku likwidacji (skablowania) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w ulicy Żytniej, gdyż funkcje regulacyjne planu nie mogą wykraczać poza granice terenu objętego planem. Ulica Żytnia natomiast w całości znajduje się poza tymi granicami.

4. Projekt planu uzyskał komplet pozytywnych uzgodnień właściwych organów, w tym także organów powołanych do ochrony zdrowia i środowiska przyrodniczego.
5. O projekcie planu, a więc także o kwestionowanym przez Pana Mirosława Karbownika ustaleniu dotyczącym pasa zieleni izolacyjnej (§3 pkt 9) pozytywnie wypowiedziała się w swojej opinii Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Malecki

**Załącznik nr 3
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 r.**

Rozstrzygnięcie

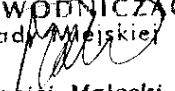
**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 6 stycznia 2006 r. złożoną przez właścicieli stacji paliw i punktów obsługi podróżnych z Sochaczewa i okolic do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU, 9.6 KDz

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakazuje urządzenie w północno – wschodnim narożniku obszaru oznaczonego symbolem 9.4 PU tzw. „Miejsca Obsługi Podróżnych – MOP” o powierzchni minimum 2,0 ha, obejmującego pełny zakres usług typowych dla tego rodzaju obiektów, których przykładowy katalog zamieszczono w projekcie. I właśnie przeciwko temu ustaleniu projektu protestują w swojej uwadze niektórzy właściciele stacji paliw i punktów obsługi podróżnych z Sochaczewa i okolic. Uwaga ta jest nieuzasadniona, gdyż w sąsiedztwie obwodnicy Sochaczewa nie ma dotychczas żadnego obiektu z zakresu obsługi podróżnych, który zachęcałby podróżujących drogą krajową do zatrzymania się na terenie miasta i w ten sposób promował miasto. Także samo przyszłościowe zagospodarowanie Pól Czerwonkowskich generować będzie znaczny ruch pojazdów, co wymaga stworzenia dla ich kierowców odpowiedniej oferty usługowej.
7. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przesądzeniami „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 przewidziano MOP na tym terenie.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Małecki

**Załącznik nr 4
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 16 stycznia 2006 r. złożoną przez Stowarzyszenie Przedsiębiorców i Kupców Ziemi Sochaczewskiej z siedzibą w Sochaczewie przy ul. Chopina 168 A do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU, 9.6 KDz


postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

8. Pojęcie „łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej” zostało wystarczająco precyzyjnie zdefiniowane w § 1 ust. 4 pkt 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma potrzeby postulowanego w uwadze Stowarzyszenia Przedsiębiorców i Kupców Ziemi Sochaczewskiej dodatkowego definiowania pojęcia „powierzchni pomocniczej”.
9. Nie jest możliwe uwzględnienie fragmentu uwagi dotyczącego przeznaczenia obszaru oznaczonego symbolem 9.3 U pod zabudowę mieszkaniową jako funkcję podstawową. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być bowiem zgodny z Uchwałą nr XVIII/137/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu tzw. Pól Czerwonkowskich, a uchwała ta przesądziła, że funkcją podstawową w obszarze 9.3 U ma być „wielofunkcyjna zabudowa usługowa”.
10. Nieuzasadniony jest także fragment uwagi postulujący, aby w § 2 pkt 12 projektu wprowadzić wymóg, aby powstające budynki miały co najmniej trzy kondygnacje nadziemne. Projekt planu nie zakazuje tego, ale narzucanie tego obowiązku zaprzeczyłoby zasadzie poszanowania i właściwego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni. Z punktu widzenia ładu przestrzennego nie jest bowiem konieczne, aby w obszarze „szczególnych wymagań dotyczących budynków” budynki miały co najmniej trzy kondygnacje.
11. Nie jest uzasadnione ograniczanie powierzchni zabudowy budynków do 1000 m² na całej powierzchni obszaru oznaczonego symbolem 9.3 U. Dla ochrony funkcji „wrażliwych” znajdujących się w sąsiedztwie obszaru 9.3 U przed powstaniem w tym obszarze obiektów dysharmonizujących swoją skalą wystarczającym będzie ograniczenie powierzchni zabudowy

budynków wyłącznie do granic tzw. „terenu szczególnych wymagań dotyczących budynków”.

12. Nie do przyjęcia jest zawarte w uwadze SPiKZS żądanie ustalenia limitu łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej dla obszarów 9.3 U, 9.4 PU i 9.5 PU t.j. dla całych Pól Czerwonkowskich w wielkości 500 m². Duża powierzchnia i rozległość terytorialna Pól Czerwonkowskich wymaga, aby obiekty handlowe powstawać mogły wszędzie tam, gdzie usługi handlu będą niezbędne jako towarzyszące innym rodzajom usług, a więc nie tylko na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych, ale także na położonym po przeciwległej stronie obwodnicy obszarze 9.5 PU, a także w obszarze 9.3 U. Ograniczenie łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej zawarte w projekcie jest i tak bardzo restrykcyjne. Dalsze ograniczenia (zgodnie z literą lub duchem uwagi SPiKZS) groziłoby stworzeniem na Polach Czerwonkowskich „handlowej pustyni”, co nie leży w interesie zwłaszcza tych, którzy znajdują tam zatrudnienie, korzystać będą ze znajdujących się tam usług lub tam zamieszkają.
13. Fragment uwagi dotyczący ustalenia w planie, że obszar 9.3 U i fragment obszaru 9.4 PU przeznaczony pod Miejsce Obsługi Podróżnych może być zagospodarowany wyłącznie przez przedsiębiorców z terenu miasta Sochaczew i powiatu sochaczewskiego nie może być uwzględniony. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą stwarzać jakichkolwiek preferencji dla określonych podmiotów gospodarczych, gdyż byłoby to rażące naruszenie prawa.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Malecki

**Załącznik nr 5
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 16 stycznia 2006 r. złożoną przez Pana Rafała Nowackiego zamieszkałego w Warszawie przy ulicy Pory 59/77 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 9.3 U, 9.4 PU, 9.5 PU, 9.6 KDz

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

14. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że dla potrzeb ochrony warunków bezpieczeństwa ruchu na projektowanej ulicy zbiorczej 9.6 KDz liczba zjazdów z tej drogi ma być ograniczona do co najwyżej dwóch (naprzeciwległych) zjazdów na każdą stronę. W uwadze swej Pan Rafał Nowacki proponuje, aby liczba tych zjazdów była większa i odpowiadała liczbie działek wydzielonych w obszarach 9.3 U i 9.4 PU. Postulatu tego przyjąć nie można, gdyż zwiększanie liczby zjazdów groziłoby pogorszeniem płynności ruchu na drodze zbiorczej.
15. Odnośnie fragmentu uwagi dotyczącego zlokalizowania na tzw. „terenie szczególnych wymagań dotyczących budynków” w obszarze 9.3 U obiektów sportu i rekreacji stwierdzić należy, że ustalony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego katalog usług dopuszczonych do realizacji w obszarze 9.3 U nie wyklucza zlokalizowania tam usług sportu i rekreacji. Nie jest więc konieczne uwzględnianie tego fragmentu uwagi.
16. Ustalony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunek dotyczący zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce budowlanej lepiej zapewni zachowanie równowagi przyrodniczej niż postulowany w uwadze Pana Rafała Nowackiego zapis, aby wskaźnik ten odnosić do przyległych działek będących własnością jednego podmiotu, niezależnie od ilości tych działek. Niezasadny jest zatem ten fragment uwagi, gdyż jego uwzględnienie mogłoby zagrozić naruszeniem zasady zrównoważonego rozwoju na jakimś fragmencie Pól Czerwonkowskich.
17. Ustalone zasady podziału dla obszaru 9.4 PU świadomie i celowo ograniczają tam ilość wydzielonych działek budowlanych, preferując tam dużych inwestorów. Ten sam cel można byłoby uzyskać ustalając, zgodnie z postulatem fragmentu uwagi Pana Rafała Nowackiego, minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych na odpowiednio wysokim

pułapie. A zatem, dla osiągnięcia tego samego celu, nie jest konieczne uwzględnienie tego fragmentu uwagi.

18. Przedmiotem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być zasady partycypacji w kosztach utrzymania dróg publicznych przyległych do obszarów 9.3 U i 9.4 PU, gdyż nie jest to sprawa z zakresu planowania przestrzennego. Ta część uwagi jest zatem całkowicie chybiona.
19. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rzeczywiście nie określają bliżej zieleni izolacyjnej przewidzianej planem, ograniczając się do określenia położenia i szerokości pasa zieleni izolacyjnej. Rodzaj, charakter i struktura nasadzeń tej zieleni doprecyzowane zostaną bowiem dopiero w projekcie budowlanym, gdyż dopiero wówczas będzie można określić szczegółowe funkcje tej zieleni, np. ochrona przed hałasem, emisją pyłów lub gazów, maskowanie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem itp. Uwzględnienie tego fragmentu uwagi Pana Rafała Nowackiego jest więc całkowicie niezasadne.
20. Nie jest niezbędne uwzględnienie fragmentu uwagi dotyczącego wyeliminowania składowania materiałów sypkich pod gołym niebem na terenie całych Pól Czerwonkowskich. Potrzeba zapobieżenia możliwości pylenia składowanych materiałów (a to zapewne było intencją Autora uwagi) jest w pełni uzasadniona, ale jest to tylko jedna z potencjalnych uciążliwości jakie towarzyszyć mogą działalności gospodarczej w zakresie produkcji lub usług. Projekt planu z natury rzeczy zawiera bardziej ogólne zapisy zapobiegające wszystkim tym potencjalnym uciążliwościom i nie może odnosić się szczegółowo do niektórych. Stwierdzić przy tym należy, że jest mało prawdopodobne, aby jakiś podmiot gospodarczy – właściciel tak cennego gruntu w centrum miasta, wykorzystywał go tak bardzo nieefektywnie jak poprzez składowanie materiałów sypkich, które z reguły zajmują duże powierzchnie.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Malecki

**Załącznik nr 6
do uchwały nr LV/489/06
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 21 lutego 2006 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 nr XVIII/137/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującym przeznaczenie terenów tzw. „Pól Czerwonkowskich” pod następujące funkcje: ulicę zbiorczą łączącą ul. Warszawską z ul. Sienkiewicza, stanowiącą fragment przyszłościowego połączenia ul. Sienkiewicza z ul. Chopina, wielofunkcyjną zabudowę usługową (usługi nieuciążliwe) - w części położonej na zachód od wyżej wymienionej ulicy zbiorczej, zabudowę produkcyjno - usługową wraz z miejscem obsługi podróży oraz z dopuszczeniem adaptacji istniejącej stacji transformatorowej PKP - w części położonej na wschód od wyżej wymienionej ulicy zbiorczej, aż po obwodnicę, zabudowę produkcyjno - usługową - w części położonej na wschód od obwodnicy,


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) realizowane z budżetu gminy w ramach wieloletnich planów inwestycyjnych:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 9.6 KDz – planowana ulica zbiorcza kategorii Z ½ (pasy ruchu 2 x 3,5 m z chodnikami obustronnymi, ścieżką rowerową, pasami zieleni izolacyjnej i zatokami komunikacji miejskiej, w liniach rozgraniczających 25,0 m) o łącznej długości 1480 m i łącznej powierzchni 37 000 m² (w tym 20 445 m² do wykupienia);
- 2) kanalizacji deszczowej w pasie drogowym w/wym. ulicy zbiorczej - Ø 400 - 1480 m;
- 3) linia NN oświetleniowa w pasie drogowym w/wym. ulicy zbiorczej – 35 słupów.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Malecki