

UCHWAŁA NR LII/482/10
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 26 stycznia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Sochaczew rejonu ulic 15-go Sierpnia ÷ Wierzbowa.

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/142/07 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 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: **3.8 KDz, 3.9 KDD, 3.10 KDD, 3.11 KDw, 3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp, 3.16 MNp, 3.17 MNp, 3.18 UPr, EE.**

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 specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz 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 (rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący **załącznik nr 1**), obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) granice korytarzy elektroenergetycznych,

- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, stanowiące **załącznik nr 4**.

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 rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załącznik nr 1 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 lub ostatecznych 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, nie pozostając z nim w sprzeczności;
- 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;
- 11) **produkcji i usługach poligonowych** – należy przez to rozumieć taką działalność produkcyjną lub 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 **rysunku planu** symbolami **3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp, 3.16 MNp, 3.17 MNp** przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej lub produkcyjnej - jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) zabudowę mieszkaniową realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) – maksymalnie 1,0 m,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰,
 - d) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki,
 - e) dopuszcza się realizację wbudowanych lub dobudowanych pomieszczeń garażowych na co najwyżej dwa stanowiska garażowe dla samochodów osobowych;
- 2) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się realizować w formie budynków wolnostojących, parterowych, przy czym ustala się:
 - a) o ile w dalszej części uchwały nie ustalono inaczej łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5 m,
 - c) wysokość głównej kalenicy budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach 30⁰ ÷ 45⁰ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;

- 3) zabudowę usługową lub produkcyjną należy realizować, jako funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej, w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym ustala się:
- a) o ile w dalszej części uchwały nie ustalono inaczej łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - b) wysokość posadowienia parteru wolnostojących budynków produkcyjnych lub usługowych (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach $30^\circ \div 45^\circ$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
 - d) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i produkcji, przy czym liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów nie może być mniejsza niż 4 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych,
 - e) zakazuje się produkcji i usług poligonowych,
 - f) obiekty zaplecza magazynowo-technicznego oddzielić optycznie od strony dróg publicznych;
- 4) w obrębie korytarza elektroenergetycznego 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 budynki w obszarze **3.14 MNp** częściowo położone w granicach korytarza elektroenergetycznego przeznacza się do zachowania;
- 5) istniejące obiekty do adaptacji na cele zgodne z ustaleniami planu;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków produkcyjnych i usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu;
- 8) ogrodzenia od strony dróg publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym; zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń: żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach;
- 9) w obszarze **3.13 MNp** na działkach nr ewidencyjny 2251/1, 2251/2 i 2251/3 i w obszarze **3.14 MNp** na działkach nr ewidencyjny 2251/1 i 2252/2 dopuszcza się adaptację istniejących budynków gospodarczych, garaży, budynków usługowych i produkcyjnych nawet w sytuacji, jeśli łączna powierzchnia użytkowa tych budynków jest większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

- 10) usytuowanie nowych budynków na działkach w obszarze **3.17 MNp** oraz na działkach nr ewidencyjny 2250/2 i 2250/3 w obszarze **3.12 MNp** uzależnia się od wyników badań geotechnicznych podłoża.

§ 3. Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami: **3.8 KDz**, **3.9 KDd**, **3.10 KDd**, **3.11 KDw** przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio, zbiorczej – symbol **3.8 KDz**, dojazdowych – symbole **3.9 KDd** i **3.10 KDd** oraz drogi wewnętrznej - symbol **3.11 KDw** oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 4) szerokość jezdni ustala się na minimum 5,0 m, za wyjątkiem drogi **3.11 KDw**, która ma funkcjonować jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości wg stanu istniejącego, pokazanego na rysunku planu.

§ 4. Obszar oznaczone na **rysunku planu** symbolem **3.18 UPr** przeznacza się pod usługi kultu religijnego - jako funkcję podstawową, a także zabudowę mieszkaniową, gospodarczą, garażową i usługową niekomercyjną – jako funkcje uzupełniające oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

- 1) istniejący w obszarze budynek sakralny (kościół p/w Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Sochaczewie-Boryszewie) przeznacza się do adaptacji bez prawa nadbudowy z dopuszczeniem rozbudowy o wysokości nie przekraczającej wysokości istniejącej bryły budynku;
- 2) w obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejącej i realizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garaży oraz usług handlu dewocjonaliami i usług niekomercyjnych, jako funkcji uzupełniających bez możliwości wydzielenia pod te funkcje odrębnych działek budowlanych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków w ramach funkcji uzupełniającej:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) usługowych, gospodarczych i garaży – 6,0 m.

§ 5. Teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem **EE** o wymiarach 6,0 m x 5,0 m przeznacza się wyłącznie do budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ III

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

§ 6. Dla obszarów o symbolach **3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp, 3.16 MNp, 3.17 MNp**, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów 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” w rozumieniu tychże przepisów szczególnych;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość obiektów usługowych i produkcyjnych nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty produkcyjne lub usługowe zlokalizowane w obszarach oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami szczególnymi o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum **60%**; w obszarze **3.13 MNp** na działkach nr ewidencyjny 2251/1, 2251/2 i 2251/3 i w obszarze **3.14 MNp** na działkach nr ewidencyjny 2251/1 i 2252/2 dopuszcza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum **10%**;
- 5) ze względu na specyfikę położenia obszarów objętych planem (daleko od obiektów zabytkowych, w tym także daleko od stanowisk archeologicznych stwierdzonych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski – AZP, a także daleko od zdefiniowanych w ustawie dóbr kultury współczesnej) nie występuje potrzeba formułowania warunków zagospodarowania w celu ochrony tych wartości; niemniej jednak 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

§ 7. Dla obszarów oznaczonych symbolami **3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp, 3.16 MNp, 3.17 MNp**, 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 obszaru **3.14 MNp** dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych (niepublicznych) według potrzeb, o minimalnej szerokości 8,0 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 projektowanych 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 nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 450 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) minimalną szerokość frontu każdej nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 16,0 m za wyjątkiem obszaru **3.14 MNp**, dla którego nie określa się minimalnej szerokości frontu działki budowlanej;
- 7) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 120⁰;
- 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

§ 8. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp** lub **UPr** ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) gazową,

przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu;

- 2) w obrębie obszarów dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej;
- 3) 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;
- 4) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obszarów, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) 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;
- 6) 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 odrębne;
- 7) ustala się przyszłościowe zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem w gaz ziemny z istniejącego w obszarze **3.8 KDz** gazociągu średniego ciśnienia, gazociągami realizowanymi na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu do celów grzewczych;
- 8) 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,
 - b) budowę nowych, kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV według potrzeb i budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE**, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu,
 - c) 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,

- d) przystosowanie istniejącej w obrębie korytarza elektroenergetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do wymagań przepisów szczególnych, o ile nie ulegnie ona likwidacji;
- 9) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 9. Dla obszarów oznaczonych symbolami : **3.8 KDz, 3.9 KDd, 3.10 KDd, 3.11 KDw**, o których mowa w § 3 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;
- 2) dopuszcza się realizację innych niż wymienione w p 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 10. 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 ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU

§ 11. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, o których mowa w §2, łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych ustala się na maksymalnie 200 m².

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

§ 12. Dla obszarów, o których mowa w §2, 3§ lub §4 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp, 3.16 MNp, 3.17 MNp – 20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.8 KDz, 3.9 KDd, 3.10 KDd, 3.11 KDw – 10%**.
- 3) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE – 10%**;
- 4) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.18 UPr – 10%**.

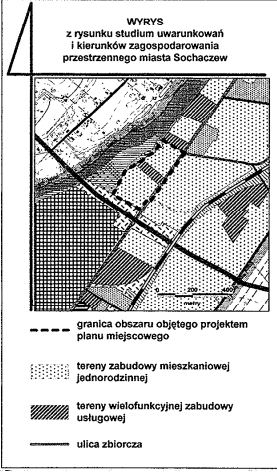
ROZDZIAŁ IX
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Danuta Radzanowska



LEGENDA:

Oznaczenia graficzne

- ▬ Granica obszaru objętego planem
- ▬ Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▬ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▬ Granice korytarza elektroenergetycznego

Symbole literowe

- KDz droga publiczna zbiorcza
- KDd droga publiczna dojazdowa
- KDw droga wewnętrzna
- MNp zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej i produkcyjnej
- UPr tereny usług kultury religijnej
- EE tereny stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych

Elementy informacyjne

- Proponowane (nieobowiązujące) linie podziałów geodezyjnych

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta SOCHACZEW

Tereny o symbolach:
3.8 KDz, 3.9 KDd, 3.10 KDd, 3.11 KDw,
3.12 MNp, 3.13 MNp, 3.14 MNp, 3.15 MNp,
3.16 MNp, 3.17 MNp, 3.18 UPr, EE

skala 1 : 1000

STAROSTWO POWIATOWE w SOCHACZEWIE
Powiatowy Zarząd Ochrony i Kartograficznej i Kartograficznej
W obszarze oznaczonym ilug...
...
23.06.2008

Obiekt geodezyjny w systemie
mapy numerycznej.
Projekty przedłożone na ZUDP
powinny być opracowane
geodezyjnie
(proponowane składowe współrzędne)

dr inż. STANISŁAW
Kierownik Powiatowego Urzędu
Delegowanej Geodezji i Kartografiki
Bogusław Marciniakowski

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

Mapę wykonano na podstawie mapy zasadniczej powiatu sochaczewskiego sekcje nr: 272.211.033, 272.211.034, 272.211.081, 272.211.082 oraz pomiaru uzupełniającego z miesiąca maja 2008

woj. mazowieckie
pow: sochaczewski
gmina: Sochaczew
obręb: Sochaczew Boryszew
wg zał. nr 1 do uch. nr XV/142/07

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

**Załącznik nr 2
do uchwały nr LII/482/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 26 stycznia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla rejonu ulic 15-go Sierpnia ÷ Wierzbowa.

Z uwagi na nie złożenie w wyznaczonym terminie żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LII/482/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 26 stycznia 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/142/07 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew (dotyczy terenu ograniczonego ulicą 15-go Sierpnia, obwodnicą miasta Sochaczewa, skarpą rzeki Bzury i terenem istniejącego przedszkola w obrębie geodezyjnym „Boryszew”, przeznaczonego pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnieniem terenu usług sakralnych i kościelnych oraz dróg publicznych i z dopuszczeniem na poszczególnych działkach budowlanych nieuciążliwej zabudowy produkcyjno - usługowej jako zabudowy towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu).

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 – 4030 m²,
- 2) Utwardzenie dróg - 2545 m²,
- 3) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
 - a) sieci wodociągowej - 235 mb,
 - b) kanalizacji deszczowej - 509 mb,
 - c) kanalizacji sanitarnej - 509 mb
 - d) oświetlenia ulicznego na słupach - 5 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 4
do uchwały nr LII/482/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 26 stycznia 2010 r.**

Podsumowanie

**strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego
dla rejonu ulic 15-go Sierpnia ÷ Wierzbowa**

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 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wyłącznie obiektów usługowych lub produkcyjnych o uciążliwości ograniczonej do granic własności) 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. 7321-44-13/09 z dnia 08.10.2009 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1585/09 z dnia 02.11.2009 r. pozytywnie zaopiniował przedłożone dokumenty nie wnosząc żadnych uwag. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem ZNS.711-15/09 z dnia 09.11.2009 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.7041/953/07 z dnia 29.10.2007 r.,
- Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie - pismo MBP.PP.7323-130-Pł/2007 z dnia 03.10.2007 r.,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie - pismo GDDKiA-O/WA-P.1.2-400p/332/07 z dnia 03.10.2007 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą w Radomiu - pismo C-5394/07 z dnia 19.10.2007 r.,
- Zakładu Energetycznego Łódź - Teren SA - pismo 10-RR-000812-2007/8680 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.

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 zwarte 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).