

**WYPIS
Z TEKSTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOCHACZEW**

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Sochaczew zatw. Uchwałą Nr XXXVI/380/13 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 25 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11622 z dnia 08.11.2013 r.) zaświadcza się że, n/wym. działki położone w Sochaczewie w obrębie geodezyjnym Chodaków leżą na terenach oznaczonych:

działka nr ewid. 976/44 - ul. Wiskozowa

- symbolem 5.137 KDz (kolor czerwony na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych zbiorczych;
- symbolem 5.120 KDI (kolor niebieski na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych lokalnych;
- symbolem 5.128 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej);

działka nr ewid. 976/51 - ul. Wiskozowa

- symbolem 5.120 KDI (kolor niebieski na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych lokalnych;

działka nr ewid. 976/76 - ul. Wiskozowa

- symbolem 5.120 KDI (kolor niebieski na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych lokalnych;
- symbolami 5.129 PU i 5.131 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej);

działka nr ewid. 976/82 - ul. Chemiczna

- symbolem 5.124 KDd (kolor pomarańczowy na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych;
- symbolami 5.125 PU, 5.127 PU i 5.130 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej);

działka nr ewid. 976/85 - ul. Włókiennicza

- symbolem 5.123 KDd (kolor pomarańczowy na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych;
- symbolami 5.125 PU, 5.133 PU i 5.134 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej);

działka nr ewid. 976/86 - ul. Chemiczna

- symbolem 5.124 KDd (kolor pomarańczowy na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych;
- symbolami 5.125 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej);
- fragment działki (kolor zielony na Załączniku Nr 1) leży na terenie, na którym występuje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

działka nr ewid. 976/91 - ul. Topolowa

- symbolem 5.119 KDl (kolor niebieski na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych lokalnych;
- fragment działki (kolor zielony na Załączniku Nr 1) leży na terenie, na którym występuje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

działka nr ewid. 976/133 - ul. Włókiennicza

- symbolem 5.120 KDl (kolor niebieski na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych lokalnych;
- symbolem 5.123 KDd (kolor pomarańczowy na Załączniku Nr 1), które przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych;
- symbolami 5.125 PU, 5.129 PU i 5.132 PU (kolor fioletowy na Załączniku Nr 1), które przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej).

I. Ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

1. Ustala się, że obszary oznaczone na rysunku planu symbolami 5.125 PU, 5.127 PU, 5.128 PU, 5.129 PU, 5.130 PU, 5.131 PU, 5.132 PU, 5.133 PU i 5.134 PU przeznaczone są pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej), przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:
 - 1) Realizacja zagospodarowania każdej działki budowlanej wymaga uwzględnienia (oprócz pozostałych ustaleń planu) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych

- i estetycznych, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych, elementów małej architektury i systemu dróg wewnętrznych z parkingiem.
- 2) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 60%. Na działkach, na których istniejący wskaźnik zabudowy jest równy lub większy od maksymalnego wskaźnika ustalonego dla obszaru, dopuszcza się, niezależnie od ustalonego wskaźnika, zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 15% powierzchni działki.
 - 3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość nowych budynków realizowanych w obszarach nie może przekroczyć 15.00 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, przy czym niezbędne elementy inżyniersko-technologiczne i reklamowe mogą mieć wysokość nie wyższą niż 45.00 m, za wyjątkiem urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
 - 4) Dachy nowych budynków realizowanych w obszarach ustala się jako dachy dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe - płaskie lub o kącie nachylenia połąci dachowych od 25° do 35°.
 - 5) Dopuszcza się zachowanie istniejących w obszarach budynków, budowli i urządzeń budowlanych na cele zgodne z ustaleniami planu.
 - 6) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących w obszarach budynków, budowli i urządzeń budowlanych - przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.
 - 7) W przypadku wydzielenia w obszarze drogi wewnętrznej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogowego tejże drogi wewnętrznej ustala się na minimum 4.00 m.
2. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.137 KDz**, **5.119 KDI**, **5.120 KDI**, **5.123 KDD** i **5.124 KDD** przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio zbiorczych - symbol: **5.137 KDz**, lokalnych - symbole: **5.119 KDI** i **5.120 KDI**, dojazdowych - symbole: **5.123 KDD** i **5.124 KDD** i ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania:
- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Jedna jezdnia o szerokości minimum 5.00 m.
 - 3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, zieleni urządzonej w postaci zieleni izolacyjnej lub dekoracyjnej i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

II. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

Dla obszarów, o których mowa w pkt I.1., ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska:

- 1) W obszarach wyklucza się realizację „zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii” - w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W obszarach wyklucza się realizację przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 3) Uciążliwość obiektów produkcyjnych lub usługowych (w tym składowych) zlokalizowanych w obszarze nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu wzdłuż granic obszaru dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.

- 4) Przed realizacją nowego zagospodarowania w obszarach **5.125 PU i 5.127 PU** nakazuje się, przy zachowaniu przepisów odrębnych:
 - a) przeprowadzenie w miejscu planowanej inwestycji badań gruntu pod kątem dotrzymywania wymaganych przez przepisy odrębne standardów jakości środowiska oraz, w zależności od wyników tych badań, przeprowadzenie rekultywacji gruntu w zakresie wymaganym przez przepisy odrębne.
 - b) inwentaryzację i likwidację w miejscu planowanej inwestycji ewentualnych nieczynnych instalacji przemysłowych mogących stwarzać zagrożenie dla środowiska.
- 5) Dla obszarów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku (w rozumieniu przepisów odrębnych).
- 6) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej objętej projektem zagospodarowania działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) w obrębie każdego z obszarów ustala się w wielkości minimum 20%.

III. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Dla obszarów, o których mowa w pkt I. 1., ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi.
- 3) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarach dopuszcza się wydzielanie (w przypadku zaistnienia takiej potrzeby) działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogą publiczną gminną i wzajemnie ze sobą, o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku wydzielania w/wym. dróg wewnętrznych jako nieprzelotowych („ślepych”) należy je zakończyć placem do zawracania o wymiarach minimum 20,00 m x 20,00 m.
- 4) Minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzoną w linii zabudowy od strony drogi gminnej lub drogi wewnętrznej) ustala się na 25,00 m.
- 5) Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustala się na 1000 m².
- 6) Dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 i 5 w przypadku konieczności wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3.
- 7) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej winien się zawierać pomiędzy 70° a 90°.
- 8) W trakcie wydzielania działek budowlanych w obszarach należy, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, przewidzieć działki o wymiarach 2,00 m x 3,00 m pod niezbędną ilość elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych).

IV. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Dla obszarów, o których mowa w pkt I. 1. i pkt I. 2., ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta Sochaczew sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszaru w następujące sieci:
 - a) wodociągowe,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczne i oświetleniowe,
 - d) ciepłownicze,
 - e) telekomunikacyjne,
 - f) gazowe,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków miasta Sochaczew lub inną oczyszczalnię ścieków odpowiadającą przepisom odrębnym - 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, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny (przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub wywozem na oczyszczalnię ścieków, o której mowa w pkt 2).
- 4) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym nowe urządzenia i sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach dróg publicznych lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 5) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 4 tj. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu.
- 6) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i parkingów - według wymagań przepisów odrębnych.
- 7) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe z ich wtórnym wykorzystaniem do celów przeciwpożarowych, sanitarno-porządkowych i nawodnieniowych.
- 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 gospodarki odpadami miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem produkcji lub usług podlegają gospodarowaniu odpadami przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych z wykorzystaniem gazu do celów technologicznych i grzewczych.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych poprzez budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych (wolnostojących lub wbudowanych) stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.

- b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach 2,00 m x 3,00 m, z zapewnieniem dogodnego dostępu do nich od strony drogi publicznej.
 - c) zachowanie istniejących w obszarach na dzień uchwalenia planu liniowych i stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych nawet jeśli nie spełniają warunku określonego w ppkt b).
 - d) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej do celów technologicznych i do celów grzewczych.
- 11) Ustala się możliwość przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej - na warunkach przepisów odrębnych.
- 12) Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów zjazdami bezpośrednimi od dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych wyznaczonych lub dopuszczonych planem, albo obsługę komunikacyjną inną, zgodną z przepisami odrębnymi.
- 13) Zagospodarowanie terenu każdej objętej projektem zagospodarowania działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług (w tym składowania) według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla obiektów handlowych - 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każdy obiekt handlowy;
 - b) dla obiektów usługowych innych (w tym składowych) - 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każdy obiekt usługowy oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb;
 - c) dla obiektów produkcyjnych - 2,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb:
przy czym co najmniej 3% każdego z w/wym. miejsc parkingowych dla samochodów osobowych musi być przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) w obszarze musi uwzględniać urządzenie parkingu dla rowerów w ilości minimum 4,0% wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

V. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu.

Dla obszarów, o których mowa w pkt I.1., ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- 1) Wyklucza się realizację w obszarach jakichkolwiek przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów pochodzących spoza poszczególnych obszarów, za wyjątkiem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.126 PU, 5.130 PU, 5.131 PU i 5.138 PU, w których dopuszcza się gospodarowanie odpadami w zakresach i terminach wynikających z obowiązujących w tych obszarach na dzień uchwalenia planu decyzji - zezwoleń, wydanych w trybie przepisów o odpadach.
- 2) Ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarze, w wielkości 2000 m².

- 3) Realizacja zagospodarowania w obrębie obszaru uwzględnić musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

VI. Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

1. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.125 PU, 5.127 PU, 5.128 PU, 5.129 PU, 5.130 PU, 5.131 PU, 5.132 PU, 5.133 PU i 5.134 PU – 30%.
2. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.137 KDz, 5.119 KDI, 5.120 KDI, 5.123 KDD i 5.124 KDD – 10%.

W załączeniu:

Wrys z planu - załącznik Nr 1

Wypis i wrys z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się na wniosek Gminy Miasto Sochaczew ul. 1 Maja 16. 96-500 Sochaczew.

z up. BURMISTRZA
Tadeusz Krystan
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Architektury

(podpis i pieczęć)

A/a.

Zwolniono od opłaty skarbowej/~~Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie~~

..... Art. 4 pkt 3

ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225, poz. 1635).

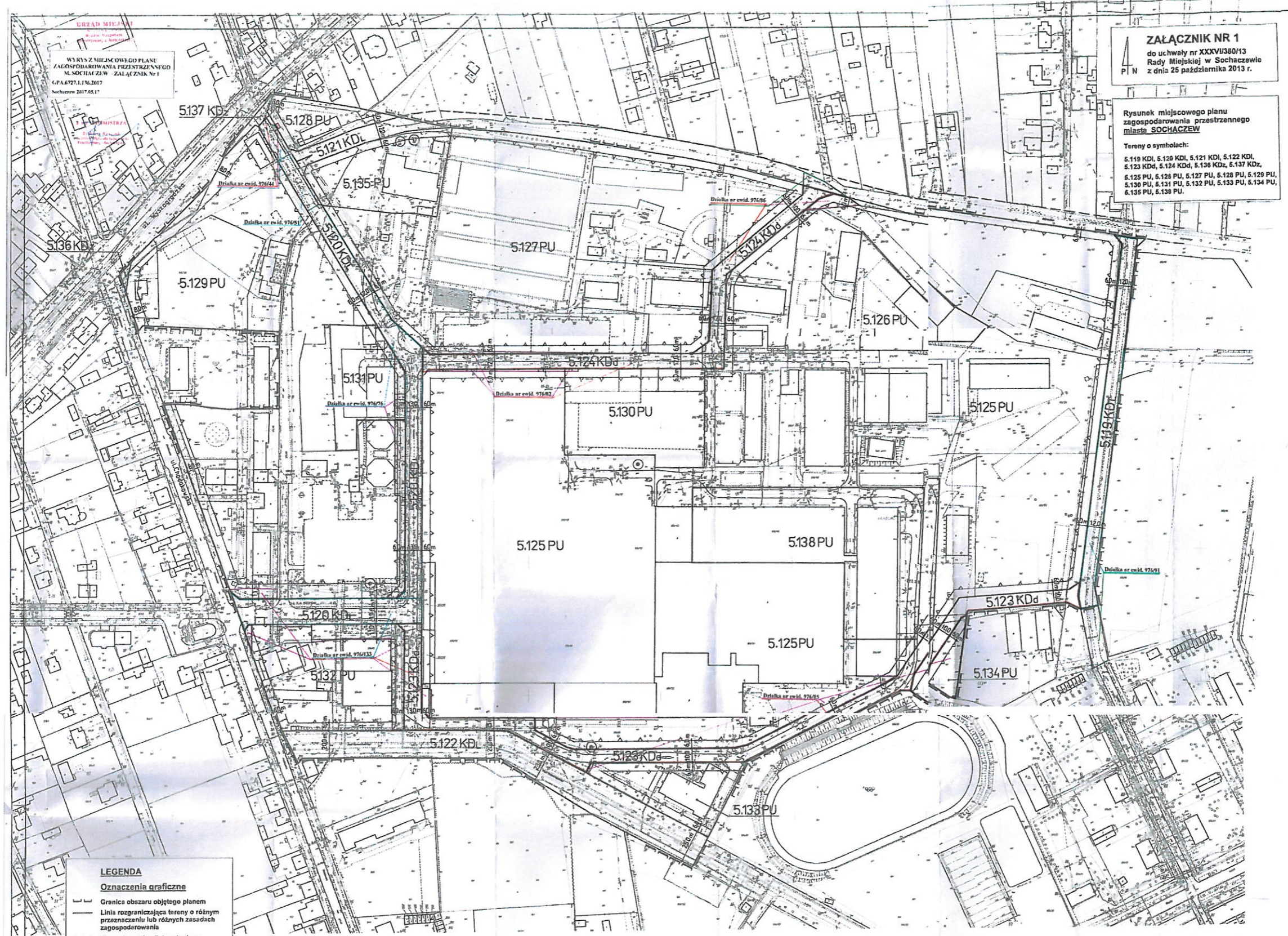
BEATA ROJEWSKA
Inspektor

URZĄD MIASTA
 WYKONAWCA
 WYKONAWCA
 WYKONAWCA

WYKONAWCA
 WYKONAWCA
 WYKONAWCA

ZALĄCZNIK NR 1
 do uchwały nr XXXVI/380/13
 Rady Miejskiej w Sochaczewie
 z dnia 25 października 2013 r.

Rysunek miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 miasta SOCHACZEW
 Tereny o symbolach:
 5.119 KD, 5.120 KD, 5.121 KD, 5.122 KD,
 5.123 KD, 5.124 KD, 5.136 KD, 5.137 KD,
 5.125 PU, 5.126 PU, 5.127 PU, 5.128 PU, 5.129 PU,
 5.130 PU, 5.131 PU, 5.132 PU, 5.133 PU, 5.134 PU,
 5.135 PU, 5.138 PU.



LEGENDA
Oznaczenia graficzne
 --- Granica obszaru objętego planem
 --- Linia rozgraniczająca tereny o różnym
 przeznaczeniu lub różnych zasadach
 zagospodarowania
 --- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Elementy informacyjne
 --- Przebieg dróg istniejących
 lub projektowanych poza granicami
 obszaru objętego planem

Symbole literowe
 KDz Droga publiczna zbiorcza
 KDz Droga publiczna lokalna
 KDd Droga publiczna dojazdowa
 PU Tereny produkcyjno - usługowe

skala 1 : 1000

WYKONAWCA
 WYKONAWCA
 WYKONAWCA

WYKONAWCA
 WYKONAWCA
 WYKONAWCA

7 474.44.44.4
 1000
 CHODRĄKÓŃ
 SOCHACZEW
 02.02.2011 r.

