



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 27 maja 2015 r.

Poz. 4855

### UCHWAŁA NR VII/45/15 RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ul. Kochanowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 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* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą nr XLV/502/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 23 września 2014 r., stwierdzając nie naruszanie ustaleń obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew*”, Rada Miejska w Sochaczewie uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta położonego przy ul. Kochanowskiego, oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **2.74 KDI, 2.75 KDw, 2.76 MNu i 2.77 MNu.**

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy
  - e) charakterystyczne wymiary;

- 2) rozstrzygnięcie 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. 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 załączniki 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 odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 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) obszaru, które powinno przeważać w danym obszarze;
  - 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) obszaru, inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię , w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki , schody, balustrady oraz innych detali wystroju architektonicznego;
  - 10) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię , w której musi być usytuowana 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: wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, schody, balustrady oraz innych detali wystroju architektonicznego;
  - 11) **usługach poligonowych** – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga prowadzenia działalności usługowej lub składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;
  - 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 2. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **2.74 KDI** przeznaczają się pod fragment drogi publicznej klasy technicznej „lokalna” oraz ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość tego fragmentu drogi publicznej w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
- 2) w obszarze oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami budowlanych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

§ 3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **2.75 KDw** przeznacza się pod realizację nowoprojektowanej drogi wewnętrznej oraz ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 2) drogę wewnętrzną ustala się jako jezdnię o szerokości 4.5 m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 1.5m lub jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) w obszarze oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami budowlanych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

§ 4. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami **2.76 MNu** i **2.77 MNu** przeznacza się pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej - 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 dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, głównych kalenicach równoległych do drogi wewnętrznej – na budynkach usytuowanych na działkach bezpośrednio przylegających do tej drogi i kalenicy prostopadłej do drogi 2.74 KD1 - na budynku usytuowanym na działce o nr ewidencyjnym 429, i kącie nachylenia połąci dachowych od 35° do 45°,
  - d) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki – odcienie pomarańcza, czerwieni i brązu,
  - 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 30° ÷ 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak znajdujący się na tej samej działce budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
- 3) zabudowę usługową należy realizować, jako funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej, w formie budynków 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 usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
  - b) wysokość posadowienia parteru wolnostojących budynków usługowych (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  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$  i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak znajdujący się na tej samej działce budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
  - e) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy czym liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal usługowy, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) zakazuje się realizacji usług poligonowych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki;
  - 5) ogrodzenia od strony drogi publicznej winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym; zakazuje się realizacji ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych i siatki na słupkach;
  - 6) wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na maksimum 40%;
  - 7) ustala się następującą intensywność zabudowy:
    - minimalną – 0,10,
    - maksymalną – 0,80.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 5. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) w obszarach objętych planem zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w pkt 1 obiektów budowlanych, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;
- 3) w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.76 MNu i 2.77 MNu** dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla obszarów oznaczonych symbolami **2.76 MNu i 2.77 MNu** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości minimum **30%**;
- 5) w obszarach objętych planem – przed przystąpieniem do zagospodarowania, zabudowy lub zalesienia terenu – należy przeprowadzić wyprzedzające, archeologiczne badania powierzchniowo-weryfikacyjne, których wyniki będą podstawą do dopuszczenia ze stanowiska konserwatorskiego (Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) do projektowania i realizacji zamierzanych działań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie oraz ustalenia zakresu niezbędnych do przeprowadzenia ewentualnych badań ratowniczych i nadzorów archeologicznych nad ziemnymi pracami budowlanymi wykonywanymi w trakcie ich realizacji lub uwolnienia terenu od dalszych warunków konserwatorskich;
- 6) na prowadzenie badań, o których mowa w pkt 5) wymagane jest uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego (Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) wydanego w trybie decyzji administracyjnej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 6. Dla obszarów objętych planem 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 odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię każdej nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 80° a 100°, a minimalna szerokość frontu działki winna wynosić 14,0 m.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

§ 7. Dla obszarów oznaczonych symbolami **2.76 MNu** i **2.77 MNu** 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 wyposażenie obszarów w następujące instalacje :
  - a) wodociągową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
  - d) telekomunikacyjną,
  - e) gazową, przy czym dopuszcza się realizację innych elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 2) 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 terenu pomiędzy linią rozgraniczającą obszaru, a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w sposób wynikający z obowiązującego systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) ustala się zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi realizacji sieci gazowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarach z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem lub w jego pobliżu - z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się przyłączanie do sieci telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci działających w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się zjazdami bezpośrednimi od przylegających do tych działek dróg, przy czym obsługę komunikacyjną działek przylegających do drogi wewnętrznej **2.75 KDw** i jednocześnie do drogi publicznej **2.74 KDI** ustala się wyłącznie od drogi wewnętrznej.

§ 8. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.74 KDI** i **2.75 KDw** ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) nakazuje się docelowe wyposażenie obszarów co najmniej w kanalizację deszczową oraz w instalację oświetleniową; dopuszcza się realizację innych sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.

**Rozdział 6.****Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.**

§ 9. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.76 MNu** i **2.77 MNu** – **20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.74 KDI** i **2.75 KDw** – **10%**.

**Rozdział 7.****Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu**

§ 10. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

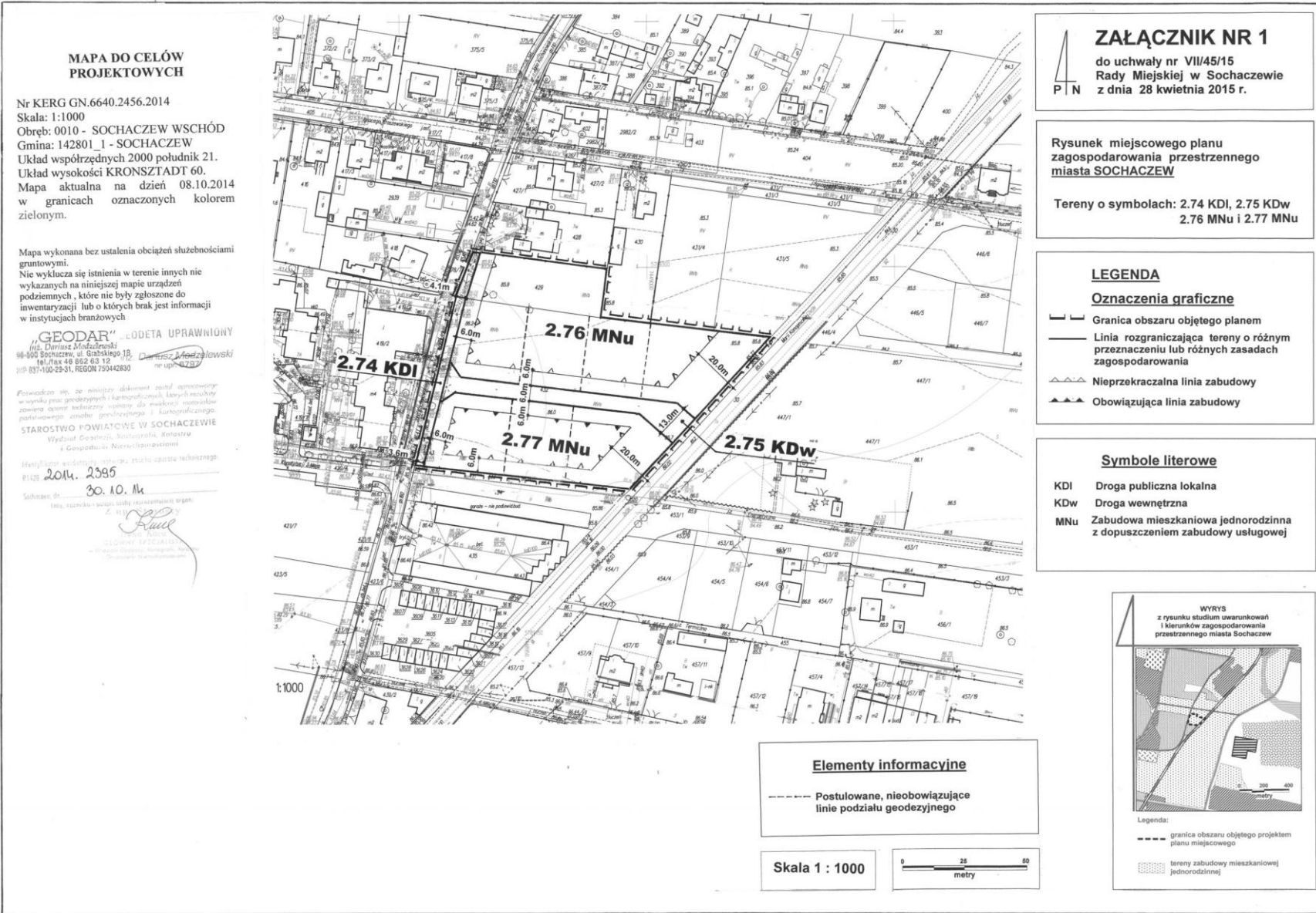
- 1) w obszarach objętych planem maksymalna wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych nie może być większa niż wynikająca z przepisów odrębnych określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

**Rozdział 8.****Przepisy końcowe**

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy – Miasta Sochaczew.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Sylwester Kaczmarek*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/45/15  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 28 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Sochaczewa sporządzanego dla terenu położonego przy ul. Kochanowskiego.**

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 VII/45/15  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 28 kwietnia 2015 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 XLV/502/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 23 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ul. Kochanowskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku *o finansach publicznych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 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 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) obejmują:

1) Wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – 316 m<sup>2</sup>.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 27 sierpnia 2009 roku *o finansach publicznych* (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 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.