



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 lipca 2014 r.

Poz. 6594

UCHWAŁA NR XLIII/486/14 RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew pod nazwą „Południowa pierzeja rynku – etap I”.

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 późniejszą 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 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XV/129/11 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 listopada 2011 r. i uchwałą nr XXXIX/447/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 18 lutego 2014 r., po stwierdzeniu nie naruszania 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 oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **1.19 KDz, 1.22 KDw, 1.25 KS i 1.26 U.**

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, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 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 : 500 stanowiący **załącznik nr 1**) obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zachowane fragmenty budynku dawnego kompleksu klasztoru pn. „Klasztor Dominikanek w Sochaczewie”,

f) granice terenu wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków p/n „Ruiny zamku w Sochaczewie wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m.”,

g) 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) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ściany tworzącej główną bryłę budynku; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy elementów architektonicznych takich, jak wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, doświetlacze, dotyczy natomiast schodów, balustrad; dopuszcza się cofnięcia (uskoki) w obowiązującej linii zabudowy w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego kształtowania (rozzręźbienia) elewacji frontowej budynku – w miejscach i na warunkach opisanych w tekście planu;

10) **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; nieprzekraczalnie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

11) **powierzchni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni lokalu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż i ekspozycja towarów, bez wliczania do niej powierzchni zajętej przez pomieszczenia zaplecza,

t.j. pomieszczenia służące do odbioru, przechowywania i przygotowywania towarów

do sprzedaży, pomieszczenia administracyjno – gospodarcze i bytowe, pomieszczenia sanitarne i techniczne;

12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych

(bez piwnic), wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

do powierzchni działki budowlanej;

- 13) **wyeksponowaniu fragmentów budynku** – należy przez to rozumieć wyraźne zróżnicowanie i wizualne wyodrębnienie mających wartość historyczną fragmentów budynku na tle innych jego fragmentów wraz z zamieszczeniem w pobliżu stosownej informacji opisowej, wyjaśniającej powody tak rozumianego wyeksponowania, przy czym 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 ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 2. Obszary oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1.19 KDz** i **1.22 KDw** przeznacza się do budowy, utrzymania lub rozbudowy istniejących, a także realizacji nowoprojektowanych dróg, odpowiednio, publicznej klasy technicznej „zbiorcza” – symbol **1.19 KDz** i drogi wewnętrznej - symbol **1.22 KDw**, a także ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających obszaru oznaczonego symbolem **1.19 KDz**, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeń budowlanych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym symbolem **1.22 KDw** ustala się jako jezdnię o szerokości co najmniej 4,00 m z jednostronnym chodnikiem o szerokości minimum 1,50 m , usytuowanym przy wschodniej linii rozgraniczającej obszaru;
- 4) nawierzchnie chodników i miejsc parkingowych w obszarach **1.19 KDz** i **1.22 KDw**

oraz nawierzchnię jezdni w obszarze **1.22 KDw** ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych, komponując je z nawierzchnią sąsiadujących elementów układu komunikacyjnego.

§ 3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem : **1.25 KS** przeznacza się do realizacji parkingu dla samochodów osobowych i autobusów oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania :

- 1) w obrębie linii rozgraniczających obszaru dopuszcza się realizację oprócz miejsc postojowych także chodników, dróg manewrowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeń budowlanych, a w szczególności obiektów małej architektury,

pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;

- 2) nawierzchnie parkingu, chodników i dróg manewrowych ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych, komponując je z nawierzchnią sąsiadujących elementów układu komunikacyjnego.

§ 4. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **1.26 U** przeznacza się do realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług kultury lub usług turystyki z dopuszczeniem usług administracji jako funkcji podstawowej, a także usług handlu jako funkcji uzupełniającej,

oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

1. Realizacja zagospodarowania dotyczyć musi kompleksowo całego obszaru; wyklucza się realizację zagospodarowania tylko na fragmencie tego obszaru.

2. Linie zabudowy od strony zachodniej i południowej mogą się pokrywać

lub być równoległe z pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Realizację w obszarze usług handlu jako funkcji uzupełniającej dopuszcza się w postaci wydzielonych w budynku usługowym przegrodami budowlanymi pojedynczych lokali handlowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

4. Zabudowę usługową należy realizować w formie budynków o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu

przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,

- 2) wysokość elewacji frontowej - 7,0 m ÷ 9,0 m,
 - 3) wysokość głównej kalenicy - 11,0 m ÷ 13,0 m,
 - 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $20^{\circ} \div 35^{\circ}$,
 - 5) ustala się pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową, blaszaną w kolorze ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym matowym oraz blachą płaską na wysoki rąbek w kolorze ciemnobrązowym lub grafitowym,
 - 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku lukarnami, a od strony wnętrza obszaru także oknami połaciowymi,
 - 7) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy,
 - 8) w przypadku realizacji okien połaciowych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
 - 9) wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami i wejściami,
 - 10) obowiązuje zakaz stosowania loggi i balkonów w ścianie frontowej budynku,
 - 11) na drugiej i trzeciej kondygnacji budynku obowiązuje stosowanie okien o proporcji wysokości do szerokości jak 5:3 z symetrycznym podziałem w stosunku do osi pionowej; w przypadku okien z podziałem w poziomie naświetle winno stanowić 1/3 całkowitej wysokości okna,
 - 12) w przypadku montowania krat zabezpieczających witrynę w parterze budynku obowiązuje ich założenie od strony wewnętrznej otworu; wskazane stosowanie krat i rolet składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany,
 - 13) na ścianach zewnętrznych stosować gzymsy wieńczące, zakazuje się stosowania okapów,
 - 14) obowiązuje stosowanie na elewacjach tynku zacieranego na gładko lub innego materiału o podobnej fakturze, malowanego w kolorach pastelowych,
 - 15) zakazuje się umieszczania na elewacji oraz na dachu budynku elementów szpecących, okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, masztów, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym dopuszczalne jest umieszczanie tych elementów w specjalnie zaprojektowanych wnękach budynków
- lub od strony wnętrza obszaru.

5. Realizacja zagospodarowania wymaga uwzględnienia (oprócz pozostałych ustaleń planu) następujących elementów i warunków:

- 1) zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury i systemem dróg wewnętrznych;
- 2) ujednoliconego systemu informacji wizualnej i reklamowej;
- 3) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków;
- 4) uporządkowanego rytmu podziałów, z zastosowaniem modularności co najmniej na północnej, zachodniej i południowej elewacjach budynków;
- 5) nawierzchnie realizowanych w obszarze miejsc postojowych naziemnych, dróg manewrowych i chodników ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych.

6. Dopuszcza się realizację w obszarze jednego budynku, spełniającego wymogi pozostałych ustaleń planu.

7. Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych w stosunku do powierzchni obszaru ustala się na maksimum 50%.

8. Ustala się następującą intensywność zabudowy:

- minimalną - 1,0,

- maksymalną - 1,5.

9. Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług w formie parkingu naziemnego lub podziemnego, a w szczególności dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca postojowe co najmniej w liczbie będącej sumą liczb wyliczonych według następujących wskaźników:

- 1) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
- 2) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych

(bez wliczania powierzchni parkingu podziemnego), przy czym miejsca postojowe mają być zlokalizowane w obrębie obszaru.

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, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 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 obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.26 U** dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty usługowe nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.26 U** zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych z zakresu: handlu hurtowego, skupu, składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, obiektów o funkcjach wymagających obsługi transportem o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 10,0 t;
- 5) dla obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru w wielkości minimum **5%**;
- 6) w obszarach oznaczonych symbolami **1.19 KDz**, **1.25 KS**, **1.26 U** i **1.22 KDw** realizacja jakichkolwiek robót ziemnych lub robót rozbiórkowych poniżej obecnego poziomu terenu wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania tych robót w porozumieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w obszarach oznaczonych symbolami **1.26 U** i **1.22 KDw**, w granicach pokazanego

na rysunku planu terenu wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków

p.n. „Ruiny zamku w Sochaczewie wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m.”, obowiązują rygory wg wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 8) w trakcie realizacji nowego zagospodarowania w obszarze **1.26 U** nakazuje się wyeksponowanie w ramach nowej funkcji obszaru charakterystycznych, zachowanych fragmentów jedyne go budynku, będącego pozostałością dawnego kompleksu klasztorne go p.n. „Klasztor Dominikanek w Sochaczewie”, znajdujących się w południowo - wschodniej części obszaru (pokazanych na rysunku planu); wyeksponowaniu podlegają

co najmniej zachowane fragmenty ścian zewnętrznych budynku, przy czym dopuszcza się rozbiórkę i odtworzenie w tej samej lokalizacji podlegających wyeksponowaniu fragmentów;

- 9) wszelkie projektowane działania związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów - w tym prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych oraz badań archeologicznych i innych działań przy zabytku - w granicach:

- Parku miejskiego Podzamcze - wpisanego do rejestru zabytków pod nr 576, decyzją z dnia 20.06.1981 r.;

- Ruin zamku wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m - wpisanych

do rejestru zabytków pod nr 31, decyzją z dnia 20.12.1961 r. i jako takich podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy przepisów art. 6, ust. 1 pkt 1 lit. c, d i g oraz art. 7 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) - wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, 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 i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się możliwość podziału na działki budowlane nieruchomości w obszarach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej,
 - b) minimalną powierzchnię każdej nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 1500 m², za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70° a 110°, a minimalna szerokość frontu działki winna wynosić 30,0 m,
 - d) 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 5.

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

§ 7. Dla obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** 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 obszaru w następujące instalacje :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - 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 obszaru 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 obszar, a linią zabudowy,
- przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 3) 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;
- 4) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszaru infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych;
- 5) 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), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) ustala się zaopatrzenie obszaru w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej działającego w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarze z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia 0,4 kV stosownie do potrzeb - z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 8) ustala się przyłączanie do sieci telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci działających w oparciu o przepisy odrębne;
- 9) obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** ustala się wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem

1.22 KDw.

§ 8. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.22 KDw**, **1.25 KS** i **1.19KDz** 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;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów infrastrukturą techniczną, należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury działających w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru **1.25 KS** jednym, istniejącym zjazdem bezpośrednim od ul. Warszawskiej oraz poprzez drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.22 KDw**.

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 obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.26 U** – **20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.19 KDz**, **1.25 KS** i **1.22 KDw** – **10%**.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 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;
- 2) w obszarze **1.26 U** maksymalną łączną powierzchnię handlową budynków ustala się na 1200 m²;
- 3) w obszarach **1.25 KS** i **1.26 U**, ze względu na występujące zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych, realizację nowych obiektów budowlanych, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących, uzależnia się od wyników badań geotechnicznych podłoża i przy uwzględnieniu wniosków wynikających z tych badań.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 11. 1. Dopuszcza się adaptację istniejących w obszarze **1.26 U** budynków na cele zgodne z ustaleniami planu z możliwością ich nadbudowy i rozbudowy uwzględniających pozostałe ustalenia planu.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych położonych w obszarach **1.19 KDz**, **1.25 KS**, **1.26 U** i **1.22 KDw**.

3. W obszarze **1.25 KS** dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, wyłącznie dla potrzeb obsługi i na czas trwania plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowo - rekreacyjnych.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

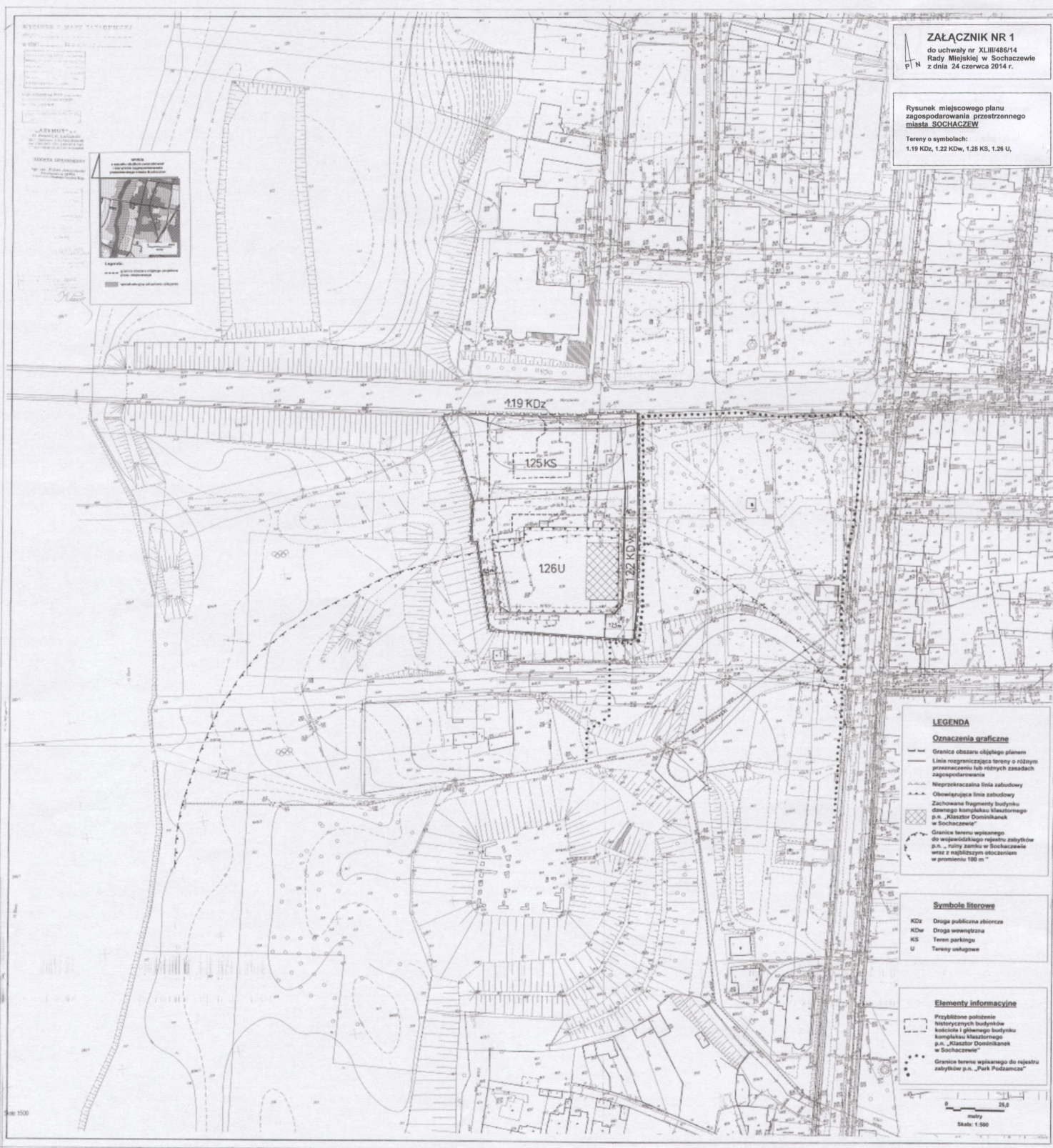
§ 12. 1. W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr LVIII/571/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 18 czerwca 2002 r..

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy – Miasta Sochaczew.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Jolanta Gonta



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/486/14
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 czerwca 2014 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa sporządzanego dla fragmentu miasta położonego w rejonie ulicy Warszawskiej pod nazwą „Południowa pierzeja rynku – etap I”

**1) Uwagi z dnia 10.04.2014 r. Pani Haliny Kacprzak, zam. ul. Połaniecka 5,
96-500 Sochaczew i Pana Artura Kacprzaka, zam. ul. Połaniecka 5,
96-500 Sochaczew postanawia się nie uwzględnić.**

Uzasadnienie: Autorzy uwagi twierdzą, że uchwalenie projektu planu spowoduje, że korzystanie z nieruchomości będącej ich własnością w sposób dotychczasowy

lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Argumentu tego nie sposób podzielić, gdyż w projekcie planu (§ 11 ust. 2) zawarte jest ustalenie, że dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych będzie nadal dopuszczalne. Także kolejny argument uwagi, że wejście w życie planu narazi Autorów uwagi na szkodę w wysokości kilku milionów złotych, nie został w uwadze dostatecznie udokumentowany i przekonywująco uzasadniony. Dlatego także tego argumentu nie można uznać za przekonywujący.

Nawet jednak gdyby na skutek wejścia w życie planu nieruchomość straciła na wartości, co jest mało prawdopodobne, to właścicielom – Autorom uwagi przysługiwać będzie, w przypadku zbywania tej nieruchomości, odszkodowanie.

Wynika to z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami).

**2) Uwagi z dnia 05.05.2014 r. Pana Jana Łukaszewicza, zam. ul. Wyzwolenia 8,
96-500 Sochaczew postanawia się nie uwzględnić.**

Uzasadnienie: Pierwsza część uwagi kwestionuje ustalenia projektu planu odnoszące się do obszaru urbanistycznego oznaczonego symbolem 1.22 KDw i przeznaczonego

pod drogę wewnętrzną (dawna ul. Koszarowa). W szczególności Autor uwagi twierdzi,

że droga ta „nie spełnia warunków nawrotu dla drogi pożarowej” i sugeruje, że bardziej racjonalnym rozwiązaniem byłaby jedynie droga przelotowa. Nie sposób zgodzić się z tymi argumentami, gdyż:

- na zakończeniu przedmiotowej drogi wewnętrznej przewidziano zatokę do zawracania pojazdów, która umożliwi zawrócenie m.in. pojazdów straży pożarnej,
- nie jest możliwe połączenie projektowanej drogi wewnętrznej z ul. Podzamcze

(tak jak to było z historyczną, dziś nie istniejącą ulicą Koszarową) i zapewnienie jej przelotowości ze względu na stromą skarpe oddzielającą obydwie te drogi.

Druga część uwagi dotyczy natomiast będącego ciągle w fazie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Południowa pierzeja rynku – etap II”, który nie był dotychczas wykładany do publicznego wglądu. Dlatego tą część uwagi traktuje się jako nie wymagającą rozpatrzenia, gdyż nie dotyczy etapu I,

który był wykładany do publicznego wglądu.

3) Uwagi z dnia 06.05.2014 r. Stowarzyszenia na Rzecz Historycznej Odbudowy Zamku w Sochaczewie „Nasz Zamek” z siedzibą w Sochaczewie, ul. Żeromskiego 41/30 postanawia się nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Fragment uwagi odnoszący się do obszaru 1.26 U:

Dopuszczona w § 5 pkt 8 ustaleń projektu planu rozbiórka i odtworzenie zachowanych ścian zewnętrznych budynku dawnego spichlerza kompleksu klasztornego pn. „Klasztor Dominikanek w Sochaczewie” nie wyklucza także sugerowanego w uwadze zachowania ścian zewnętrznych. Jednocześnie w § 5 pkt 7 i pkt 9 projektu zawarty jest nakaz przestrzegania przepisów o ochronie zabytków przy realizacji jakichkolwiek robót budowlanych na terenie otoczenia zabytku wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków, na którym m.in. znajduje się budynek dawnego spichlerza. W konsekwencji wykonywanie jakichkolwiek robót budowlanych przy tym budynku wymagać będzie uzyskania decyzji – zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jeśli Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie wydawania tej decyzji podzieli zawarte w uwadze stanowisko odnośnie niezbędności zachowania przedmiotowych pozostałości dawnego spichlerza, na pewno odmówi dopuszczonej w projekcie planu rozbiórki z późniejszym odtworzeniem. Nie jest zatem niezbędne uwzględnienie uwagi dla osiągnięcia celów, jakie przyświecały Autorom uwagi. Także fragment uwagi domagający się ujęcia w projekcie planu nakazu odtworzenia budynku dawnego spichlerza w całości według jego stanu z początków XX wieku nie zasługuje na uwzględnienie.

Przeciwko przemawiają bowiem następujące argumenty:

- brak dokładnych źródeł ikonograficznych wielokrotnie przebudowywanego budynku i brak badań stanu technicznego zachowanych jego pozostałości,
- nakaz odtworzenia parterowego budynku znacznie ograniczyłby wielkość łącznej kubatury budynku (lub budynków) dopuszczonych do realizacji projektem planu w obszarze 1.26 U, co byłoby zapewne podstawą skutecznych roszczeń właścicieli terenu w stosunku do Rady Miejskiej z tytułu utraty praw nabytych (plan obowiązujący nie zawiera nakazu odtworzenia budynku spichlerza).

Nie zasługują na uwzględnienie fragmenty uwagi dotyczące korekt ustalonych planem linii zabudowy z następujących powodów:

Odnośnie sugestii korekty służącej wyeksponowaniu południowej elewacji budynku dawnego spichlerza:

- zawarta w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie będzie przeszkodą dla Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (na etapie decyzji zezwalającej na wykonywanie robót budowlanych przy zabytku) do nakazania ewentualnego, sugerowanego w uwadze wyeksponowaniu elewacji południowej budynku (o ile Wojewódzki Konserwator Zabytków uzna taką konieczność).

Odnośnie sugestii korekty służącej wyeksponowaniu północnej elewacji budynku dawnego spichlerza:

- sugerowana zmiana przebiegu obowiązującej linii zabudowy spowodowałaby zmniejszenie powierzchni zabudowy budynku (lub budynków) dopuszczonego do realizacji w obszarze 1.26 U, co byłoby zapewne podstawą skutecznych roszczeń właścicieli terenu w stosunku do Rady Miejskiej z tytułu utraty praw nabytych (plan obowiązujący dopuszcza zabudowę w tych samych granicach co projekt planu, a uwzględnienie uwagi zmniejszyłoby powierzchnię dopuszczalnej zabudowy).

Odnośnie sugestii zamiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony zachodniej na obowiązującą linię zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy biegnie praktycznie w styczności z dawną krawędzią skarpy rzeki Bzury (kilka lat temu nadsypanej i przesuniętej na zachód przez właściciela terenu) i ze względu na groźbę osuwania się mas ziemnych nie może być zamieniona na obowiązującą (musi umożliwić odsunięcie budynku w kierunku na wschód,

gdy wyniki nakazanych w § 10 pkt 3 projektu planu badań geotechnicznych gruntu wymuszą takie rozwiązanie).

Sugerowane w uwadze doprecyzowanie ustaleń dotyczących podziałów stolarki okiennej na 2-giej i 3-ciej kondygnacji budynku nie jest konieczne. Sformułowane w projekcie planu ustalenia odnośnie proporcji jakie należy zachować w podziałach okiennych są bowiem wystarczające i zapewnią uzyskanie oczekiwanych w tym zakresie efektów.

Nie można podzielić argumentu tego fragmentu uwagi, który domaga się wykluczenia dachówki blaszanej. Dobra jakość stosowanych ostatnio, także w wymagających lokalizacjach, dachówek blaszanych w połączeniu z obowiązkiem uzyskania decyzji – zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na pewno zapewni właściwe efekty estetyczne i funkcjonalne.

Nie jest konieczne oczekiwane w uwadze dokonywanie korekt w nomenklaturze stosowanej w projekcie planu. Projekt ten bowiem w części stanowiącej

jest jednoznaczny, a zawarta na rysunku planu warstwa tzw. „informacyjna”

nie jest obowiązującym ustaleniem planu. Gdyby były wątpliwości w stosowanej nomenklaturze projektu planu zapewne nie uzyskałby on pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Fragment uwagi odnoszący się do obszarów 1.19 KDz i 1.25 KS:

Nie jest możliwe sugerowane w uwadze dopuszczenie w projekcie planu możliwości powstania (odtworzenia) obiektów kubaturowych w obszarach 1.19 KDz (poszerzenie ul. Warszawskiej) i 1.25 KS (parking dla samochodów osobowych i autobusów). Potrzeby komunikacyjne i dokonane w ostatnich latach przesądzenia realizacyjne na tym terenie (modernizacja Placu Św.Dominika) uniemożliwiają realizację uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/486/14
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 czerwca 2014 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/129/11 z dnia 29 listopada 2011 r. i uchwały nr XXXIX/447/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 18 lutego 2014 r., obejmującym fragment miasta położony w rejonie ulicy Warszawskiej, pod nazwą „Południowa pierzeja rynku – etap I”.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że wdrożenie ustaleń objętego uchwałą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pociąga za sobą konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.