

UCHWAŁA NR LII/230/2017
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 6 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew –
fragmenty wsi Kożuszki Parcel i Janaszówek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Rady Gminy Sochaczew nr XLVI/197/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragmenty wsi Kożuszki Parcel i Janaszówek, Rada Gminy Sochaczew uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r..
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu gminy Sochaczew, położonego obustronnie wzdłuż granicy wsi Kożuszki Parcel i Janaszówek, pomiędzy drogą krajową nr 92 Warszawa ÷ Poznań, a drogą gminną Zosin ÷ Wyjazd, stanowiącego obszar oznaczony na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały.
3. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu,
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :
 - 1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**.

- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiące **załącznik nr 2.**
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3.**

5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sochaczew , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze, w tym jego zagospodarowanie, na warunkach określonych w planie,
- 7) **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 drogi; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie, rynna, rura spustowa, podokiennik, detale wystroju zewnętrznego budynku; linia ta nie dotyczy także obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną, parterowych portierni, kiosków i obiektów małej architektury;
- 8) **korytarzu elektroenergetycznym** - należy przez to rozumieć objęty planem teren znajdujący się w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, którego granice pokazano na rysunku planu,
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni wszystkich fragmentów działki budowlanej, na których występuje grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni całej działki budowlanej, pomnożonym przez 100,

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem liczbowo - literowym przypisanym do obszaru,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice korytarzy elektroenergetycznych,
 - 5) granice obszaru występowania stanowisk archeologicznych,
 - 6) charakterystyczne wymiary,
7. Pozostałe, nie wymienione w ust. 6, elementy rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego i symbole literowe związane z przeznaczeniem terenów położonych poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU I GABARYTÓW OBIEKTÓW.

§ 2.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem **1 PU** przeznaczony jest pod **zabudowę produkcyjną i usługową obejmującą obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym** przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) Forma zabudowy – budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak pokazano na rysunku planu, usytuowane w odległościach, odpowiednio, 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 Warszawa ÷ Poznań i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej Zosin ÷ Wyjazd.
- 3) Maksymalną wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy ustala się na 60%.
- 4) Minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1 a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2,4.
- 5) Szerokość elewacji frontowych budynków – 6,0 m ÷ 200,0 m.
- 6) Dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 15°.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, ~~za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych.~~
- 8) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych, pokazanych na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do uchwały, dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.
- 9) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy zachodniej granicy obszaru z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

- 10) Realizację zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze należy skoordynować z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu na przyległych do zachodniej granicy obszaru terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.
- 11) Istniejące w obszarze na dzień uchwalenia planu budynki, budowle i urządzenia budowlane przeznacza się do utrzymania i użytkowania wraz z dopuszczeniem ich rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania – na cele i na warunkach określonych niniejszym planem.
- ~~12) Wszystkie projektowane na obszarze objętym planem obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.~~

ROZDZIAŁ III

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

§ 3.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) Zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 2) Uciążliwość dopuszczonych do realizacji w obszarze 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. W tym celu wzdłuż granic obszaru należy stworzyć strefy zieleni zabezpieczającej sąsiadującą z obszarem zabudowę mieszkaniową lub zrealizować inne zabezpieczenia przed uciążliwościami zagospodarowania w obszarze na tyle skuteczne, aby warunek ten mógł być dotrzymany.
- 3) Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną, oddzielającą obiekty w obszarze od sąsiadujących terenów mieszkaniowych, przy czym pod pojęciem zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, odpornej na zanieczyszczenia.
- 4) Zakazuje się realizacji „zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej” - w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 5) Nie ustala się „dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku” - w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 6) Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20%.
- ~~7) Na czas prowadzenia jakichkolwiek robót ziemnych w granicach obszaru występowania stanowisk archeologicznych, pokazanego na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do uchwały, należy ustanowić nadzór archeologiczny nad tymi robotami według wymagań przepisów odrębnych.~~

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 4.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku „scalania i podziału nieruchomości”:
 - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 3000 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 18,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 110⁰.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) Ustala się wyposażenie obszaru w następujące sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji przemysłowej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - e) telekomunikacyjną,
 - f) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę istniejącym przyłączem z gminnej sieci wodociągowej, ale dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody odpowiadających przepisom odrębnym.
- 3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych, na sieci wodociągowej w obszarze będą montowane i eksploatowane nadziemne hydranty przeciwpożarowe o średnicach nominalnych DN 150 bądź DN 100.

- 4) Przy zachowaniu przepisów odrębnych wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych systemem kanalizacji przemysłowej z ich oczyszczaniem na oczyszczalni zakładowej zlokalizowanej w obszarze i z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do istniejącego w obszarze skanalizowanego rowu melioracyjnego.
- 5) Odnosnie wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustala się:
 - a) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
 - b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią w wodach opadowych i roztopowych (ściekach deszczowych),
 - c) obowiązek odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych (ścieków deszczowych) systemem kanalizacji deszczowej i ich oczyszczania przed odprowadzeniem do istniejącego w obszarze skanalizowanego rowu melioracyjnego,
 - d) dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych (otwartych lub zamkniętych) z możliwością ich wykorzystywania w obrębie obszaru do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych.
- 6) Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów grzewczych i technologicznych z istniejących w sąsiedztwie obszaru gazociągów średniego ciśnienia, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 7) Ustala się wykorzystywanie dla potrzeb grzewczych i technologicznych gazu ziemnego lub bezspalinowych czynników energetycznych, w tym odnawialnych źródeł energii.
- 8) W zakresie zaopatrzenia obiektów w obszarze w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszaru z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych 15 kV, zasilanych z istniejącej stacji 220/110/15 kV (GPZ „Sochaczew”), na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (z preferencją dla linii kablowych) oraz budowę zakładowych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV (wolnostojących lub wbudowanych) stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) przy zachowaniu przepisów odrębnych w obszarze dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 110kV/15kV/0,4kV z jej podłączeniem do istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, którą w tym celu należy rozbudować,
 - d) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł wytwórczych energii elektrycznej położonych w obszarze, w tym z procesów kogeneracji oraz z innych niż elektrownie wiatrowe odnawialnych źródeł energii.
- 9) Ustala się korzystanie z istniejących systemów łączności publicznej, a także dopuszcza się budowę systemów łączności publicznej i niepublicznej w obszarze - według wymagań przepisów odrębnych.

- 10) Ustala się gromadzenie i utylizację wytwarzanych w obszarze odpadów stałych według wymagań przepisów odrębnych.
- 11) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych w obszarze objętym planem należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się likwidację, zmianę przebiegu lub przebudowę tych urządzeń.
- 12) 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 dróg wewnętrznych, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi obszaru, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 13) W uzasadnionych przypadkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 12, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obszarze, wewnątrz terenu ograniczonego pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 14) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez system dróg wewnętrznych istniejących lub realizowanych według potrzeb, połączonych z drogami publicznymi poprzez:
 - a) istniejący zjazd bezpośredni od przylegającej do obszaru od strony południowej drogi krajowej nr 92 Warszawa ÷ Poznań,
 - b) zjazdy publiczne realizowane według potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych od przyległej do obszaru od strony północnej drogi gminnej Zosin ÷ Wyjazd,
 - c) istniejące drogi wewnętrzne mające kontynuację w obszarze.
- 15) Ustala się obowiązek realizacji w obszarze miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów według następujących, minimalnych wskaźników:
 - a) dla obiektów produkcyjnych – 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych-magazynowych – 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów usługowych handlowych – 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedażowej,
 - d) dla obiektów usługowych gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,przy czym należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 16) Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na samochody dostawcze i ciężarowe w ilości dostosowanej do występujących potrzeb.
- 17) Nakazuje się realizację parkingów dla rowerów w ilości miejsc parkowania co najmniej 15% wielkości wskaźników określonych w pkt 15 dla samochodów osobowych.

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

§ 6.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- 1) Maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych ustala się na 2000 m².
- 2) Zakazuje się realizacji w obszarze lokali mieszkalnych.
- 3) Zakazuje się realizacji składowisk odpadów.
- 4) Obowiązują ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu lotniska znajdującego się na terenie zamkniętym (kompleks wojskowy nr 6017) - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wielkości 30%.

ROZDZIAŁ VIII
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Sochaczew.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/154/98 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 4 czerwca 1998 roku (Dz. Urz. Woj. skierniewickiego z dnia 21 lipca 1998r. nr 13 poz. 113).

Przewodniczący
Rady Gminy Sochaczew
Czesław Ćwikliński