

**UCHWAŁA NR LV/240/2010
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 27 października 2010 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sochaczew dla fragmentu wsi Feliksów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XLIV/196/2010 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 stycznia 2010 r., stwierdzając pełną zgodność z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew* Rada Gminy Sochaczew uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Sochaczew, położonego we wsi Feliksów i oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **11.3 PU**.

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
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), stanowiąca **załącznik nr 1**.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 2**.
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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, normy branżowe, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń,
 - 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach ustalonych planem,
 - 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: wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
 - 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
 - 9) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz

powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.),

- 10) **korytarzu elektroenergetycznym** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej, którego granice pokazano na rysunku planu,
- 11) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem liczbowo - literowym przypisanym do obszaru,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice korytarza elektroenergetycznego,
- 5) charakterystyczne wymiary.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, A TAKŻE GABARYTÓW OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **11.3 PU** przeznaczony jest pod realizację **zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej)**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Realizacja zagospodarowania na każdej z działek budowlanych w obrębie obszaru wymaga uwzględnienia (oprócz pozostałych ustaleń planu) następujących elementów :
 - a) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych i estetycznych wraz z elementami małej architektury i systemem dróg wewnętrznych oraz parkingiem,
 - b) ujednoliconego systemu informacji wizualnej i reklamowej,
 - c) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków,
 - d) uporządkowanego rytmu podziałów, z zastosowaniem modularności na elewacjach budynków od strony drogi publicznej,

- e) wzajemnego usytuowania budynków według czytelnej kompozycji przestrzennej.
- 2) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 50%.
 - 3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość budynków 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 do 30,00 m.
 - 4) Dachy budynków ustala się jako płaskie lub dachy dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.
 - 5) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych w obszarze dopuszczalna jest realizacja na każdej działce budowlanej jednego mieszkania o charakterze służbowym, t. j. mieszkania służącego potrzebom właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych, usytuowanego w ramach kubatury budynku produkcyjnego lub usługowego i bez wydzielania dla tego mieszkania odrębnej działki budowlanej.
 - 6) Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg publicznych (powiatowej nr 3817W i gminnej, oznaczonej na rysunku planu jako element informacyjny planu symbolem 24.13 KDd), do których przylega obszar, winno odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzenia żelbetowego prefabrykowanego i siatki na słupkach.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

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

- 1) Za wyjątkiem zgodnych z przepisami odrębnymi urządzeń infrastruktury technicznej (w tym także za wyjątkiem zgodnych z przepisami odrębnymi obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej) w obszarze wyklucza się realizację przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 2) W obszarze wyklucza się realizację „zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii” i „zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii” w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 3) Uciążliwość obiektów produkcyjnych i usługowych (w tym składowych) zlokalizowanych w obszarze nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu w obszarze dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.

- 4) Dla obszaru nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku (w rozumieniu przepisów odrębnych).
- 5) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki budowlanej w obrębie obszaru ustala się w wielkości minimum 30%.

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 :

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia 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 obszarze 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 m. W przypadku wydzielania w/wym. dróg wewnętrznych jako nieprzelotowych („ślepych”) należy je zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic pasa drogowego dróg wewnętrznych ustala się na minimum 6,00 m.
- 4) Minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzoną w linii zabudowy od strony drogi powiatowej, 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 wydzielenia 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 (powiatowej lub gminnej) winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 90⁰.
- 8) W trakcie wydzielania działek budowlanych w obszarze należy przewidzieć działki o wymiarach 2,00 m. x 3,00 m pod realizację niezbędnej ilości elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych).

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5. Dla obszaru, o których mowa w §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 gminy Sochaczew uzbrojenie terenu ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące urządzenia infrastruktury technicznej :
 - a) przewody i urządzenia wodociągowe;
 - b) przewody i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - c) przewody i urządzenia elektroenergetyczne i oświetleniowe;
 - d) przewody i urządzenia telekomunikacyjne;
 - e) przewody i urządzenia gazowe;przy czym dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarze dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków miasta Sochaczewa - 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).
- 4) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym nowe przewody i urządzenia z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 5) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 4 t. j. 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 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 utylizacji odpadów gminy Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem produkcji lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia - na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.
- 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 określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej,
 - 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) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej do celów technologicznych i do celów grzewczych.
- 11) Ustala się budowę przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych przewodów i urządzeń - na warunkach określonych przez operatora sieci telekomunikacyjnej.
- 12) Ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru :
 - a) docelową obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić co najwyżej dwoma zjazdami bezpośrednimi od przewidzianej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew drogi publicznej gminnej, oznaczonej na rysunku planu jako element informacyjny planu symbolem 24.13 KDd, przylegającej do północnej granicy terenu objętego planem,
 - b) do czasu realizacji projektowanej drogi publicznej gminnej, oznaczonej na rysunku planu jako element informacyjny planu symbolem 24.13 KDd, dopuszcza się tymczasową obsługę komunikacyjną obszaru zjazdem bezpośrednim od drogi powiatowej nr 3817W Kozuszkki Parcel ÷ Żelazowa Wola, który po zrealizowaniu docelowej obsługi komunikacyjnej musi zostać zlikwidowany lub może pełnić co najwyżej funkcję zjazdu awaryjnego.
- 13) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej w obszarze 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;
 - b) dla obiektów usługowych innych (w tym składowych) – 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni

użytkowej oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb;

- c) dla obiektów produkcyjnych – 2,5 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb;

przy czym co najmniej 3% każdego w/wym. miejsc parkingowych dla samochodów osobowych musi być przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej w obszarze musi uwzględniać urządzenie parkingu dla rowerów w ilości minimum 4,0% wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
- 15) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych w obszarze objętym planem należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejące i kolidujące urządzenia melioracyjne w oparciu o projekt przebudowy opracowany w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Płocku Inspektorat w Sochaczewie.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

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

- 1) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach przepisów odrębnych regulujących sprawy odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 2) Ustala się maksymalną łączną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarze w wielkości 500 m².

ROZDZIAŁ VII

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

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ VIII
PRZEPISY KOŃCOWE

- § 8.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wójt Gminy Sochaczew
mgr inż. Mirosław Orliński