

UCHWAŁA NR XXXVIII/178/2013
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 29 maja 2013 r.

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

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 (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XXVI/112/2012 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lipca 2012 r., stwierdzając 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 **Żdźarów** i oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **35.33 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 oraz zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, linie zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w 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 ORAZ ZASAD I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **35.33 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 parkingów,
 - 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) Wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej ustala się od 0,2 do 1,0.
 - 4) 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.
 - 5) Dachy budynków ustala się jako płaskie lub dachy dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.
 - 6) 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 bądź usługowych, usytuowanego w ramach kubatury budynku produkcyjnego bądź usługowego lub realizowanego w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, bez wydzielania dla tego mieszkania lub budynku odrębnej działki budowlanej.
 - 7) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszczalne jest zachowanie istniejącego w północnej części obszaru budynku mieszkalnego z przeznaczeniem go na cele mieszkaniowe osób związanych z działalnością obiektów w obszarze, z możliwością jego modernizacji i niewielkiej rozbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową budynku o co najwyżej 20%. Dopuszcza się także zmianę przeznaczenia części lub całości tego budynku na cele produkcyjne lub usługowe w sposób nie kolidujący z pozostałymi ustaleniami planu.
 - 8) Ogrodzenie działki budowlanej od strony drogi publicznej (krajowej nr 50, oznaczonej na rysunku planu jako element informacyjny planu Płońsk – Grójec, Poznań, Warszawa), do której 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 obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej w obszarze wyklucza się realizację przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”, a dopuszcza się realizację przedsięwzięć „mogących potencjalnie 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 15%.
- 6) Przy zachowaniu przepisów odrębnych ogrodzenia, a także inne obiekty i urządzenia budowlane wystające ponad poziom terenu sytuować w odległości nie mniejszej niż 3,00 m od górnej krawędzi rowu melioracji podstawowej – Kanału Lubiejewskiego, biegnącego w styczności z zachodnią granicą obszaru.

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 wydzielenie działki przeznaczonej pod realizację drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną (krajową nr 50, oznaczoną na rysunku planu jako element informacyjny planu Płońsk – Grójec, Warszawa, Poznań) lub z drogą wewnętrzną równoległą do drogi krajowej nr 50 o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5 m. W przypadku wydzielania w/wym. drogi wewnętrznej jako nieprzelotowej („ślepej”) należy ją zakończyć placem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic pasa drogowego drogi wewnętrznej ustala się na minimum 6,00 m.

- 4) Minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzoną w linii zabudowy od strony drogi krajowej lub wewnętrznej) ustala się na 25,00 m.
- 5) Minimalną powierzchnię każdej nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się na 1500 m².
- 6) Dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 i 5 w przypadku konieczności wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej lub droga wewnętrzna, o której mowa w pkt 3.
- 7) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej (krajowej) lub w stosunku do osi drogi wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 90⁰.
- 8) W trakcie wydzielania działek budowlanych w obszarze należy przewidzieć działkę o wymiarach 2,00 m x 3,00 m pod realizację elektroenergetycznej stacji transformatorowej, a w trakcie realizacji zagospodarowania uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych).

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE 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) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Sochaczew uzbrojenie terenu ustala się docelowe wyposażenie obszaru 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 lub odprowadzeniem do szczelnego zbiornika bezodpływowego).

- 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.
- 6) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszaru infrastrukturą techniczną, należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 7) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych i parkingów - według wymagań przepisów odrębnych.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia - na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.
- 11) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych poprzez budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej (nasłupowej lub kontenerowej) - na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej na wydzielonej działce o wymiarach 2,00 m x 3,00 m, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
 - c) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej do celów technologicznych i do celów grzewczych.
- 12) Ustala się budowę przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych przewodów i urządzeń - na warunkach określonych przez operatora sieci telekomunikacyjnej.
- 13) Ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru :

- a) obsługę komunikacyjną obszaru zapewnić poprzez drogę wewnętrzną (równoległą do drogi krajowej nr 50), prowadzącą od istniejącej drogi gminnej, włączonej do drogi krajowej nr 50 poprzez skrzyżowanie, znajdujące się na południowy-wschód od obszaru;
 - b) dopuszcza się awaryjną obsługę komunikacyjną obszaru jednym, istniejącym zjazdem bezpośrednim od przylegającej do obszaru drogi krajowej nr 50.
- 14) 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 parkingowego 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.
- 15) 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.

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; w przypadku likwidacji lub przebudowy linii na kablową niniejsze ograniczenia nie obowiązują.
- 2) Ustala się maksymalną łączną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarze w wielkości 1000 m².

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 wysokości 0%.

ROZDZIAŁ VIII

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. 1. W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr L/211/2002 Rady Gminy Sochaczew z dnia 28 sierpnia 2002 r..

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Ćwikliński