

**Uchwała Nr XLIII/330/2022**  
**Rady Gminy w Sobolewie**  
**z dnia 15 lipca 2022 r.**

**w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXVI/207/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew,

Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLIII/330/2022**  
**Rady Gminy w Sobolewie**  
**z dnia 15 lipca 2022 r.**

**w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew**

Projekt studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/207/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew. Poprzednie studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz zmienione Uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia studium wynika z potrzeby posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy Sobolew, służącego jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze studium obejmuje teren zawarty w granicach administracyjnych gminy. Zakres opracowania zawiera uwarunkowania i kierunki określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna studium stanowią nową edycję, opracowaną zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowanym w ramach analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, przedstawionym w rozdziale X tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, na terenie gminy można wyznaczyć, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, nowe tereny zabudowy usługowej oraz produkcyjnej. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową tereny poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, powyżej wykazanego zapotrzebowania. W związku z powyższym w procedowanym studium wyznaczono nową zabudowę usługową publiczną i komercyjną oraz produkcyjną o powierzchni nie przekraczającej wyniku bilansu, natomiast nie wyznaczono nowej zabudowy mieszkaniowej, a po analizie uwarunkowań oraz złożonych wniosków i uwag część terenów przeniesiono. Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Sobolew posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W ramach procedury sporządzania studium kolejno:

Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XXVI/207/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew,

ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 17 maja 2021 r.,

zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (kwiecień 2021 r.),

sporządzono projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (wrzesień–listopad 2021 r.),

uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu studium (grudzień 2021 r.),

dokonano uzgodnień projektu studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie studium (luty 2022 r.– kwiecień 2022 r.),

wprowadzono korekty do projektu studium wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

ogłoszono o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 kwietnia 2022 r. do 18 maja 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami w dniu 10 maja 2022 r.,

wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium do dnia 9 czerwca 2022 r.,

rozpatrzono 3 uwagi wniesione do projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i w związku z tym wprowadzono następujące korekty do projektu studium wynikające z uwzględnienia 2 z uwag w części:

- a) na rysunki studium wprowadzono informacyjnie zasięg pracy śmigła elektrowni wiatrowej,
- b) ust. 12 w Rozdziale XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części B Studium uzupełniono o zapisy umożliwiające na etapie planu miejscowego zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie EW,
- c) skorygowano wielkość wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy w terenie EW, dostosowując jego wielkość do stanu istniejącego, tj. 170,1 m,
- d) dopuszczono możliwość lokalizowania elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW na terenie oznaczonym symbolem EW,
- e) do Rozdziału XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części B Studium dodano ust. 10 „W przypadku zmiany zasad zagospodarowania w strefach, o których

*mowa w ust. 9, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu uaktualnienie tych zasad.”.*

Wprowadzenie do projektu studium zmian wymienionych w lit. a, b, c i d dotyczy wyłącznie terenu stanowiącego własność zgłaszającego uwagę oraz terenu, do którego posiada on odpowiednie służebności zezwalające m.in. na pracę śmigła nad działką sąsiednią, co nie wpływa na ustalenia studium oraz zasady zagospodarowania dla pozostałych terenów objętych studium. Natomiast wprowadzenie do projektu studium zmiany wymienionej w lit. e stanowi wyłącznie doprecyzowanie ustaleń ust. 9 Rozdziału XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części B Studium.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej dla projektu studium.

przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie do uchwalenia projekt studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie zaopiniowali projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie projekt uchwały w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.