

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr LX/458/2024
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732
w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LI/375/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew, zmienionej uchwałą nr LVII/421/2023 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 24 listopada 2023 r., która podzieliła plan na część A i część B.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew przyjętego Uchwałą Nr XLIII/330/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 lipca 2022 r. Ustaleniami obowiązującego Studium rozdział XX. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na etapie sporządzenia miejscowego planu, korektę terenów skazanych w studium w części graficznej. „ W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające o nie więcej niż 50 m z zastrzeżeniem pkt 3.

3. *Korekta zasięgu poszczególnych obszarów i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:*

- *kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;*
- *integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;*
- *konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;*
- *nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;*
- *nienaruszalności zasobów kulturowych;*
- *nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.”*

W związku z powyższym zgodnie z ustaleniami studium **poszerzono teren usług lub produkcji 1U-P o 50 m**. Ponadto zgodnie z zapisami studium w rozdziale XX. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „*Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach funkcji innych niż określone w studium, a wynikających ze stanu faktycznego (jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości)*” utrzymano stan istniejący na pozostałej części działki o nr ewid. 324/1 i ustalono teren RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw.

Plan miejscowy obejmuje obszar, położony w obrębie geodezyjnym Sokół, o powierzchni ok. 3,40 ha. Niniejszy plan stanowiący część A obejmuje działkę ewidencyjną nr 324/1. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu miejscowego.

Dla obszaru opracowania planu miejscowego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenu oraz określić sposób zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przyczyni się do uporządkowania i odpowiedniego ukierunkowania zagospodarowania tych terenów. Zasady zagospodarowania określone w planie miejscowym pomogą kształtować ład przestrzenny w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju.

Plan miejscowy ustala teren budowlany pod usług lub produkcji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny gruntów ornych oraz upraw.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony środowiska i przyrody, realizacja ustaleń planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 6) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności oraz wnioski właścicieli gruntów;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz

na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowy plan nie wskazuje terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – uwzględniono istniejący układ drogowy;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew”, zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew, przyjętej uchwałą Nr XLII/319/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości

(„renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałę Nr LI/375/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;
- 7) Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałę nr LVII/421/2023 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 24 listopada 2023 r., w sprawie zmiany uchwały, o której mowa w pkt 1 poprzez podzielenie planu na część A i część B;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu części A planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 24 stycznia 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 22 stycznia dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 9 lutego 2024 r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;

- 11) przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A.

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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania a środowisko.