

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXI/149/2025
RADY GMINY W SOBOLEWIE
Z DNIA 21 LISTOPADA 2025 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr V/34/2024 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz, Uchwały Nr XII/87/2025 z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz oraz Uchwały Nr XIX/136/2025 z dnia 9 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz 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 o 50 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 24MNW, 33MNW, 38MNW, 39MNW, 46MNW, 42MNW, 44MNW, 45MNW, 47MNW, 13MNW-U, 14MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U. 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 działkach nr 2268/3 i 2268/5 w obrębie ewidencyjnym Sobolew i ustalono teren MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Plan miejscowy obejmuje dziewięć obszarów położonych w miejscowościach Sobolew, Chotynia i Godzisz w gminie Sobolew o powierzchni ok. 211 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona

symbolem graficznym na rysunkach planu stanowiących załączniki od 1 do 8 do uchwały w sprawie ww. planu, które zostały sporządzone w skali 1:1000.

Obszar opracowania planu częściowo położony jest w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej, przyjętego uchwałą Rady Gminy w Sobolewie Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r. Zgodnie z obowiązującym planem część obszaru opracowania przedstawionego na załączniku nr 7 przeznaczona jest pod tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług (MN/U), ulice dojazdowe (KUD), przejście pieszo-jezdne (KX) i tereny o dotychczasowym rolniczym sposobie użytkowania (RP).

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.

Miejscowy plan ustala tereny budowlane - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny usług, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny telekomunikacji, tereny naturalne – teren lasu i tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji – tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych, teren dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan 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 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 z późn. zm.), 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – na obszarze objętym planem nie ma form ochrony przyrody, złóż kopalin, ani terenów i obszarów górniczych, sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony środowiska i przyrody, na potrzeby sporządzenia planu wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów i leśnych na cele nieleśne;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne nr AZP 67-72/3 i 67-72/17, plan miejscowy ustala strefę ochrony ekspozycji oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, plan miejscowy nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 6) 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 (Dz. U. z 2022 poz. 2240) – 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;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) 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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, projekt planu miejscowego był publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na każdym etapie procedury planistycznej;
- 14) 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;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan miejscowy określa zasięg i zasady zagospodarowania terenów rolniczych oraz zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolniczą.

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

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 – sporządzony plan miejscowy utrzymuje istniejący układ drogowy oraz wprowadza nowe drogi zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg publicznych wyznaczonych w sporządzonym planie umożliwiają ruch publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zapewniają dostępność terenu dla rowerzystów i pieszych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji nowej 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.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie naruszając 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. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne.

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 przewiduje budowę nowych dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina Sobolew poniesie wydatki związane z wykupem gruntów pod inwestycje drogowe czy budową układu drogowego. Uchwalenie planu będzie powodowało dodatkowe wpływy do budżetu gminy Sobolew, mogące wynikać m. in. z dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dochodów związanych ze wzrostem podatku od nieruchomości oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomościami. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Sobolew.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego 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 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzenia planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr V/34/2024 z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz;
- 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, na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Sobolewie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobolewie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach Sobolew I, Sobolew II, Sobolew III, Chotynia, Godzisz o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków od 4 września do 27 września 2024 r.;
- 4) ogłoszono w prasie miejscowej, na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Sobolewie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobolewie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach Sobolew I, Sobolew II, Sobolew III, Chotynia, Godzisz o wydłużeniu terminu składania wniosków do 11 października 2024 r.;
- 5) 21 lutego 2025 r. Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XII/87/2025 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz – zmiana polegała na zwiększeniu terenu opracowania planu o działki w miejscowości Sobolew o powierzchni 653 m²;
- 6) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 7) ogłoszono w prasie miejscowej, na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Sobolewie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobolewie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach Sobolew I, Sobolew II, Sobolew III, Chotynia, Godzisz o podjęciu uchwały Nr XII/87/2025, określając formę, miejsce i termin składania wniosków od 25 lutego do 20 marca 2025 r.;
- 8) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 9) dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 10) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii;
- 11) 9 września 2025 r. Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XIX/136/2025 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz – zmiana polegała na zmniejszeniu terenu opracowania planu o tereny i łącznej powierzchni około 37 998 m²;

- 12) decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 91/2025 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 3,6417 ha;
- 13) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej decyzji na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych;
- 14) 23 września 2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej, na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Sobolewie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobolewie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach Sobolew I, Sobolew II, Sobolew III, Chotynia, Godzisz o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 15) konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 23 września do 24 października 2025 r. w formie zbierania uwag, spotkania otwartego, które odbyło się 1 października oraz dyżuru projektanta, który odbył się 8 października;
- 16) w wyznaczonym terminie do Wójta Gminy Sobolew wpłynęło 9 uwag;
- 17) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag;
- 18) sporządzono Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz;
- 19) przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych oraz przekazano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz do uchwalenia.

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 2024 r. poz. 1112 z późn. 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.