

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel

Przedmiotem planu miejscowego jest obszar w gminie Sochaczew stanowiący fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel. Projekt planu sporządzany jest w wykonaniu uchwały nr VIII/40/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 kwietnia 2015 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Sochaczew obejmującego fragment obrębu wsi Kożuszki Parcel.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem realizacji polityki przestrzennej Gminy zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, której podstawą, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ład przestrzenny oraz rozwój zrównoważony.

W projekcie miejscowego planu uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: określenie cech, parametrów i wskaźników planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenów zharmonizowanej z gabarytami i rozplanowaniem istniejącej zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych poprzez: określenie zasad i wymogów realizacji infrastruktury technicznej służącej ograniczaniu wpływu zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska, kwalifikację akustyczną terenów, wskazanie zasięgów oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN, określenie terminu w którym winno zostać zlikwidowane istniejące schronisko dla bezdomnych zwierząt, ochronę istniejących zadrzewień i lasów;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie w projekcie planu ewolucyjnego przekształcania obszaru planu, z zachowaniem powiązań z terenami sąsiednimi; ochronę zabytków archeologicznych; natomiast w obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Ponadto, przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie odpowiadającym przedmiotowi planu. Ponadto uwzględniono potrzeby ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

W pracach planistycznych wyważono interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględniono analizy dotyczące stanu środowiska i jego funkcjonowania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w kontekście procesów społecznych i ekonomicznych zachodzących w Obszarze Metropolitalnym Warszawy. W procesie przeznaczania terenów na cele nowej zabudowy wzięto pod uwagę potrzebę minimalizowania transportochłonności struktur przestrzennych, zapewnienie ułatwień w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Nowa zabudowa ustalona została w ramach obszarów rozwoju zabudowy wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, z uwzględnieniem wymogów ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

Dla gminy Sochaczew nie sporządzono jako odrębnego dokumentu planistycznego Analizy Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym, stąd w obrocie prawnym brak stosownej uchwały, o której mowa w art.32 ust.2 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiz takich dokonano na etapie prac analitycznych związanych z aktualizacją dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew. Zaktualizowane studium zostało przyjęte uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r. w sprawie *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew*.

Z uwagi na to, że projekt planu miejscowego nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium i ma zachowawczy charakter, w szczególności w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych i leśnych - wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest ograniczony do wykupu terenów pod drogi/ulice publiczne. Można również założyć, w oparciu o doświadczenia lat ubiegłych, że część kosztów związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturą techniczną oraz przebudowy istniejącej infrastruktury pokryją przyszli inwestorzy oraz podmioty będące gestorami sieci infrastruktury technicznej, a więc wydatki na ten cel nie będą obciążały budżetu gminy.

Wójt  
Gminy Sochaczew