

UZASADNIENIE

**do Uchwały nr XX/96/2020 Rady Gminy Sochaczew
z dnia 3 czerwca 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cenin, gmina Sochaczew - ETAP I**

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” oraz Uchwale Nr LIV/239/2017 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cenin, gmina Sochaczew, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Sporządzony projekt planu, który ze względu na zmiany zamiarów inwestycyjnych wnioskodawców oraz przepisy odrębne, został podzielony na etapy. Niniejszy plan odnosi się do ETAPU I. W kolejnym etapie, zostanie sporządzony pozostały obszar zawarty w w/w uchwale, a nie objęty w tym etapie.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów rolnych i zadrzewionych oraz terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowę tworzą wolnostojące obiekty mieszkalne i gospodarcze.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz mieszkaniowej i usługowej. Ponadto w planie przewidziano tereny lasów oraz zieleni nieurządzonej.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określono sposób realizacji wyrazu architektonicznego obiektów oraz zagospodarowania terenu.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 poz. 55).

W obszarze objętym planem w ETAPIE I, nie występują kompleksy leśne oraz zadrzewia i zakrzewienia.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 poz. 310 ze zm.).

Obszary objęte planem nie stanowią terenów rolnych i leśnych. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), powyższe obszary nie wymagały uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren objęty planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznaczają się występowaniem stanowisk archeologicznych. Na terenie planu znajduje się Miejsce Pamięci Narodowej (kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I wojny św.) podlegające prawnej ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Sochaczew przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w Internecie w dniach od 9.10.2019 r. do 31.10.2019 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 18.10.2019 r. oraz zbieranie uwag do dnia 15.11.2019 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy Sochaczew uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew”, uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/293/2014

Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr LI/225/2017 Rady Gminy Sochaczew z dnia 22 listopada 2017 r. sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Sochaczew”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową mieszkaniową i usługami. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planów, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.