

UCHWAŁA NR LXVII/361/2024  
RADY GMINY SOCHACZEW  
z dnia 24 stycznia 2024 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
- gmina Sochaczew, fragment obrębu Dzięglewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) i w nawiązaniu do uchwały nr XXXI/168/2021 Rady Gminy Sochaczew z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Sochaczew uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu Dzięglewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina Sochaczew, fragment obrębu Dzięglewo.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy - w metrach;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

- 1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, schody, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,5 m;
- 6) **obręb** - należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ewidencji gruntów i budynków;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 9) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia jej powierzchni o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tej działce, przez całkowitą powierzchnię działki budowlanej;
- 12) **utrzymaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 14) **wysokości budowli** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami;
- 15) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia.

2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

- 1) **drogach publicznych**, oznaczonych symbolem „**KDD**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg służących komunikacji publicznej, klasy dojazdowe;
- 2) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem „**MNu**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy i użytkowania :
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków służących działalności usługowej w zakresie: obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup> i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz innych usług nieprodukcyjnych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, biura projektowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze - realizowanych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu lub jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) **wodach powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolem „**WS**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych rowów, kanałów i urządzeń melioracyjnych wraz z towarzyszącą zielenią.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

4. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie tereny i obiekty nie występują;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 5.** Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania wydzielonych terenów**

**§ 6.1.** W obrębie Dzięglewo wydziela się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których linie rozgraniczające zostały określone na rysunku planu, i które zostały opisane symbolami cyfrowymi i literowymi : 1.MNu, 2.MNu, 3.MNu, 4.KDD, 5.WS i 6.WS.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o granice własności (jako linie pokrywające się z tymi elementami rysunku planu) lub w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

**§ 7.** Dla terenu **4.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy „dojazdowa”;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga powiązana z drogą publiczną gminną w obrębie „Dzięglewo” (działki nr ewid. 18, 15/16 i 15/10 - poza granicami obszaru planu),
  - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu, zakończona placem do zawracania samochodów,
  - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,00 m do 12,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na terenie dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą i potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - e) jezdnia o nawierzchni twardej,
  - f) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane; przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w

sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

- g) istniejący, biegnący w poprzek terenu rów melioracyjny do utrzymania, z obowiązkiem ujęcia w kanał kryty (przepust drogowy),
- h) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

**§ 8.** Dla terenów **1.MNu**, **2.MNu** i **3.MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących,
  - b) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku usługowego towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
  - c) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
    - zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą przyległej drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - istniejące na dzień uchwalenia niniejszego planu budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe dopuszcza się do utrzymania nawet, jeśli spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu,
    - dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną pozostałe ustalenia planu,
    - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 1000m<sup>2</sup>,
    - wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wysokość pozostałych budynków i budowli do 6 m,
    - dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dach na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci nie większym niż 45<sup>0</sup>,
    - wskaźnik zabudowy do 0,4,
    - intensywność zabudowy od 0,02 do 1,00,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%,

d) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu,
- teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

e) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości,
- w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości wszczętą na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się następujące parametry wydzielanej działki: powierzchnia działki - nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20 m, nowe linie graniczne działki winny mieć kąt zbliżony do 90<sup>0</sup> (z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogowego,

f) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną zapewnia droga w terenie 4.KDD,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo, przy czym stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych : przy realizacji budynku mieszkalnego – dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy realizacji obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej,
- przy urządzeniu stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej w liczbie większej niż sześć, co najmniej jedno stanowisko winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację podziemnych ujęć własnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,

- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - odprowadzenie wód opadowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - zaopatrzenie w ciepło, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza,
  - dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy odpowiedniej dla mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
  - przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publicznej gminnej w terenie 4.KDD, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu.
- h) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane; w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 9.** Dla terenów **5.WS** i **6.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącego na terenie rowu melioracyjnego, z prawem do jego przykrycia lub zarurowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - d) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

### **Rozdział 3** **Postanowienia końcowe**

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **1.MN-U**, **2.MN-U** i **3.MN-U** – 0%;
- 2) Na terenach oznaczonych symbolami **5.WS** i **6.WS** – 0%;
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem **4.KDD** – 0%.

§ 11. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXXIV/133/2005 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – wieś Dzięglewo (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 171, poz. 5429 z dnia 22 lipca 2005 r.), dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 12. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Sochaczew.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Czesław Ćwikliński



**Załącznik nr 2**

do uchwały nr LXVII/361/2024

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 24 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu „Dzięglewo”.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Sochaczew stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

**Załącznik nr 3**

do uchwały nr LXVII/361/2024

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 24 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu obrębu „Dzięglewo” oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
  - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
  - b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

**Załącznik nr 4**

do uchwały nr LXVII/361/2024

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 24 stycznia 2024 r.

Dane przestrzenne

**UZASADNIENIE**

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment obrębu „Dzięglewo”  
(etap sporządzenia projektu planu do opiniowania i uzgodnień)

**Opis przedmiotu planu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew w obrębie „Dzięglewo” dotyczy zwartej, niewielkiej terenu (o powierzchni ok. 1,6 ha), położonego na północ od drogi gminnej w obrębie „Dzięglewo”. Projekt planu powstał w wykonaniu uchwały Rady Gminy Sochaczew nr XXXI/168/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment obrębu „Dzięglewo”.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity w Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami).

Projekt uwzględnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy jak wyżej (zwanej w skrócie UPZP) w następujący sposób:

1) Projekt uwzględnia **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt. 1) UPZP jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W orzecznictwie podkreśla się, że ład przestrzenny pozostaje pojęciem niedookreślonym na gruncie UPZP, a źródłem wymagań ładu przestrzennego są przede wszystkim przepisy prawa budowlanego (tak: wyrok WSA w Krakowie z dnia 8 września 2011 r., II SA/Kr 830/11). W doktrynie wskazuje się, że na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego mają wpływ przepisy prawa budowlanego (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Jednocześnie orzecznictwo wskazuje, iż uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego wymaga także odniesienia się do zasad i ocen

o pozaprawnym pochodzeniu. Oznacza to, że obowiązek uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) wymaga przestrzegania nie tylko norm technicznych, ale także estetycznych (wyrok WSA w Krakowie z dnia 31 maja 2011 r., II SA/Kr 85/11).

Wobec powyższego, uwzględnienie w Projekcie wymagań ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) zostało dokonane poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy. Ponadto cały teren objęty Projektem znajduje się w granicach istniejącej zabudowy obrębu „Dzięglewo” i jest uzupełnieniem tej zabudowy, co czyni zadość wymaganiom, o których mowa w art. 1 ust.4 pkt 4 lit. a) UPZP.

- 2) W Projekcie uwzględniono także **walory architektoniczne i krajobrazowe** obszaru nim objętego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 16e) UPZP przez pojęcie krajobrazu należy rozumieć *postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka*. W świetle tej definicji obszar objęty Projektem należało scharakteryzować jako dość intensywnie zurbanizowaną przestrzeń osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która w całości została ukształtowana przez człowieka i w której występują wytwory cywilizacji współczesnej, nie związane z rolnictwem.

Z kolei zgodnie z art. 5 pkt. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, walory krajobrazowe należy rozumieć jako *wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka*. Obszar objęty Projektem charakteryzuje się brakiem jakichś większych wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych i estetyczno-widokowych w tym zurbanizowanym krajobrazie.

Wobec powyższego nie występowała konieczność formułowania w Projekcie jakichś specjalnych ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych obszaru nim objętego

- 3) Projekt czyni także zadość **wymaganiom ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**. W zakresie ochrony środowiska Projekt przewiduje zakaz lokalizowania na obszarze objętym Projektem obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” oraz „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, tj. na dzień uchwalania Projektu – przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), do tzw. „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.

Ponadto zakazano w projekcie wykarczania uciążliwości obiektów budowlanych, dopuszczonych do realizacji na obszarze objętym Projektem, na tereny sąsiadujące.

W zakresie ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami pokreślić też należy, że na etapie uzyskiwania uzgodnień oraz opinii do Projektu, żaden organ właściwy w sprawach ochrony środowiska nie wniósł zastrzeżeń do treści Projektu.

Z kolei na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych (w danym przypadku m. in. III klasy bonitacyjnej, a więc gruntów zaliczanych do objętych szczególną ochroną prawną) uzyskało zgodę ministra do spraw rolnictwa i rozwoju wsi (na etapie sporządzania obowiązującego na obszarze obejmowanym Projektem,

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalonym uchwałą nr XXXIV/133/2005 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – wieś Dzięglewo - Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 171, poz. 5429 z dnia 22 lipca 2005 r.). Wobec powyższego w Projekcie odstąpiono od formułowania ustaleń dla potrzeb ochrony gruntów rolnych. Natomiast gruntów leśnych na terenie objętym planem nie ma, więc także nie było potrzeby formułowania ustaleń służących potrzebie ochrony tego rodzaju gruntów.

- 4) W zakresie wymagań **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Projekcie nie formułowano ustaleń służących uwzględnieniu potrzeby takiej ochrony, gdyż na obszarze objętym Projektem nie występują zabytki lub dobra kultury współczesnej.
- 5) W Projekcie uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia**, a także **potrzeby osób z niepełnosprawnościami (w imię idei „uniwersalnego projektowania”)**. Ustalenie w Projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej w odległości wynikającej z uwzględnienia przepisów o minimalnej odległości sytuowania obiektów budowlanych od dróg publicznych, przewidzianych w przepisach odrębnych jest rozwiązaniem, które niewątpliwie spełnia wymagania ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia (o tym, że określenie odpowiedniej odległości od drogi publicznej stanowi o uwzględnieniu wymagań bezpieczeństwa – A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, Art. 1. [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. II. Wolters Kluwer, 2016). Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami oraz nakaz zapewnienia dostępności do ewentualnych pomieszczeń usługowych osobom z niepełnosprawnościami stanowi z kolei o uwzględnieniu potrzeb tych osób (Projekt uwzględnia ideę „uniwersalnego projektowania”). Ponadto Projekt uwzględnia także wymagania w zakresie ochrony zdrowia skoro przewiduje zakaz lokalizowania obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, ogranicza wielkość emisji dopuszczalnego hałasu, zakazuje wykroczenia uciążliwości obiektów budowlanych na tereny sąsiadujące z terenem obejmowanym Projektem oraz uwzględnia fakt, iż na obszarze objętym Projektem nie występują uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.
- 6) Uwzględnienie **walorów ekonomicznych przestrzeni** oznacza, że rozstrzygnięcia podejmowane w ramach procedury planistycznej, które dotyczą przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów „*powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru – stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu poddanego ingerencji planistycznej*” (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Tym samym Projekt służy optymalnemu wykorzystaniu obszaru objętego Projektem i uwzględnia jego walory ekonomiczne poprzez stworzenie możliwości realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i komercyjnej zabudowy usługowej.

W doktrynie wskazuje się także, że *”uwarunkowania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni powinny zostać zidentyfikowane i przełożone na rozstrzygnięcia uwzględniające przedmiotowe walory w formułowanych dyspozycjach planistycznych”* (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Powyższe wymaga zachowania spójności pomiędzy postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Skoro Projekt przewiduje przeznaczenie obszaru nim objętego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, to zachodzi pełna zgodność między postanowieniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew* (przyjętego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.), a Projektem. Jednocześnie Projekt wpisuje się w przedstawioną w Studium perspektywę rozwoju gospodarczego gminy Sochaczew. Zatem obszar objęty Projektem należało uznać jako „ekonomicznie predestynowany” do przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami ze względu na jego dostęp do infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, bliskość ośrodka miejskiego – Miasta Sochaczew oraz przeznaczenie przewidziane w Studium.

Nie bez znaczenia jest także położenie terenu objętego Projektem w bliskości linii autobusowej działającej w ramach komunikacji miasta Sochaczewa oraz sąsiedztwo dróg publicznych gminnych o standardzie (w większości wyasfaltowane) i parametrach umożliwiającym przemieszczanie się pieszych i pojazdów, co czyni zadość wymaganiom art. 1 ust. 4 pkt 1 i 3 UPZP.

- 7) Projekt uwzględnia także **potrzeby ochrony prawa własności** nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.  
Jest to uzasadnione tym bardziej, że w Projekcie przewidziano jedynie bardzo niewielkie ograniczenie prawa własności dla osiągnięcia celów przyświecających sporządzaniu przedmiotowego planu miejscowego – dotyczy to niewielkiego przedłużenia drogi publicznej gminnej wraz z placem do zawracania pojazdów kosztem jednej z działek ewidencyjnych. Natomiast nie stanowi nadmiernego ograniczenia prawa własności wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, czy też nieliczne zakazy (o których mowa wyżej) służące ochronie tzw. „wyższych wartości”.
- 8) Projekt uwzględnia także **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez określenie ograniczeń w wysokości zabudowy. Ponadto podkreślić należy, że we wniosku skierowanym przez organ wyspecjalizowany - Wojewódzki Sztab Wojskowy nie sformułowano żadnych wymagań w tym zakresie.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego** zostały w Projekcie uwzględnione poprzez przyjęcie ustaleń mających na celu ułatwienie realizacji budowy i rozbudowy całej gamy infrastruktury technicznej, w tym systemów łączności publicznej.
- 10) Projekt uwzględnia także potrzeby w zakresie **rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych** poprzez dopuszczenie realizacji sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, które będą potrzebne w obrębie obszaru objętego Projektem. Projekt uwzględnia tym samym wymagania wynikające z brzemienia art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci*

*telekomunikacyjnych*, zgodnie z którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

- 11) W pracach nad Projektem zapewniono **udział społeczeństwa**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - i. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu oraz o możliwości składania do niego wniosków zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Sochaczew), ustnej do protokołu (w Urzędzie Gminy Sochaczew), jak i za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail;
  - ii. zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu Projektu do publicznego wglądu (także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sochaczew);
  - iii. zapewnienie społeczeństwu możliwości uczestniczenia w wyznaczonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Projekcie;
  - iv. zapewnienie możliwości składania uwag do wyłożonego Projektu zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Sochaczew), ustnej do protokołu (w Urzędzie Gminy Sochaczew), jak i za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail.
- 12) W ramach prac nad Projektem zachowano także **jawność oraz przejrzystość procedur planistycznych** poprzez podanie do publicznej wiadomości o przystąpieniu do sporządzania Projektu, umożliwienie składania wniosków do Projektu, wyłożenie Projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Projekcie. Każdemu umożliwiono także składanie uwag do treści Projektu.
- 13) Projekt uwzględnia także **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** przez ustalenie zaopatrzenia w wodę z istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego Projektem, a także na tym terenie, gminnej sieci wodociągowej.
- 14) W ramach prac nad Projektem dokonano odpowiedniego **wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych** poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych Projektem oraz zapisy, które nakładają obowiązki (niewielkie) związane z ustaleniami Projektu na podmioty publiczne.

**Zgodność zmiany planu miejscowego z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sochaczew.**

Uchwałą nr LI/225/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. Rada Gminy Sochaczew oceniła stopień aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* oraz *miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* w gminie Sochaczew. Jednocześnie w uchwale tej stwierdziła m.in. potrzebę „kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto lub podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych”.

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko Rady Gminy Sochaczew uznaje się, że sporządzany projekt planu jest w całej rozciągłości zgodny z wynikami wyżej wymienionej, dokonanej przez Radę Gminy Sochaczew *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sochaczew*.

**Wpływ zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Projekt planu miejscowego niesie obciążające Gminę Sochaczew obowiązki realizacji będących zadaniami własnymi gminy inwestycji. Jednak wpływ przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, nie będzie wyłącznie ujemny, gdyż nastąpi zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, a także (po wybudowaniu infrastruktury technicznej) z tytułu ewentualnej opłaty adiacenckiej.

**Wniosek końcowy.**

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę nie sposób nie dojść do konkluzji, że zasadne jest przedstawienie projektu przedmiotowego planu fragmentu obrębu „Dzięglewo” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków tegoż planu miejscowego i prognozą skutków finansowych jego uchwalenia Radzie Gminy Sochaczew do uchwalenia.