

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Sochaczew, w obrębie geodezyjnym Sochaczew Wschód, pomiędzy ul. Polną, projektowaną trasą Północ-Południe, ul. Warszawską i linią kolei wąskotorowej. Obszar ma powierzchnię ok. 15,0 ha. 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. Dotychczas dla tego obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego ustala tereny, oznaczone symbolami:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej,
- KDD – teren drogi dojazdowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sochaczew, przyjętej Uchwałą XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r.

Obszar objęty planem miejscowym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Projekt planu miejscowego w części północnej wskazuje teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP). Na zlecenie Gminy Miasta Sochaczew w marcu 2023 r. wykonano opracowanie pt.: „*Analiza możliwości wykorzystania działek o nr ewid. 834 i 3641/7 w obrębie Sochaczew Wschód do retencjonowania wód opadowych odprowadzanych z pasów drogowych ul. Polnej, ul. Partyzantów, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy w Sochaczewie*”. Na podstawie analizy stwierdzono, iż dla dz. ew. nr 834:

- istnieje możliwość wykorzystania istniejącego stawu jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych, roztopowych i gruntowych spływających z okolicznych terenów oraz ulic przyległych, tj. ul. Polnej, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka, Jana Brzechwy;
- istniejące naturalne spadki terenowe pozwalają na zastosowanie odwodnienia powierzchniowego w/w ulic, znacznie tańszego niż kanalizacja tradycyjna;
- zorganizowane wprowadzenie wód deszczowych z ulic do stawu powinno być poprzedzone zamontowaniem urządzeń podczyszczających (określi to pozwolenie wodnoprawne);
- odpływ wód ze stawu do kanalizacji deszczowej powinien się odbywać tylko w sytuacjach ekstremalnych deszczy nawalnych;

- zaobserwowany ciągły odpływ wody ze stawu do kanału deszczowego może potwierdzać istnienie nieznanymi urządzeniami drenarskimi wprowadzonymi do zbiornika oraz napływów wód gruntowych z okolicznych terenów;
- w celu poprawy stosunków wodnych w okolicach stawu na działce nr ewid. 834, oraz przejście wód opadowych z sąsiednich ulic, wskazano, aby staw zachować, poddać go pracom zwiększającym jego pojemność retencyjną, a pozostały teren działki przeznaczyć na tereny rekreacyjne;
- zaobserwowane obecnie zasypywanie stawu spowoduje podniesienie się wód gruntowych w tym rejonie oraz przyczyni się do tego, że teren ulegnie zabagnieniu.

Wynik analizy potwierdzają dostępne materiały archiwalne m.in. mapy inż. Pawła Tollika sporządzone na podstawie pomiarów z 1941-1946 r. Ukazują one układ rowów melioracyjnych, które kiedyś utrzymywały odpowiedni poziom wód na terenie środkowego przyrzecza Bzury. Na przestrzeni lat układ uległ zaburzeniu poprzez ich częściową likwidację. Można przypuszczać, że zachowanie istniejącego stawu, poprawa jego retencyjności daje szansę na przywrócenie prawidłowych warunków wodnych na terenie projektu planu oraz w jego otoczeniu.

Ustalenia opracowania ekofizjograficznego sporządzonego przez Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika – Andrzej Załuski z września 2020 r. wskazuje jak kluczowe znaczenie dla tego obszaru stanowią zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr ewid. 834 i odwadniający go ciek wodny umożliwiający odprowadzenie wody w sytuacjach granicznych w kierunku rzeki Bzury. Według wyżej wymienionego opracowania: *„Pomiędzy podzlewnią Pisi a podzlewnią Utraty rozpościera się środkowe przyrzecze Bzury obejmujące północną część obszaru Centrum Południe i południowo – zachodnią część obszaru Centrum Północ. Jest on ograniczony od południa i północy działami wodnymi III-go rzędu. Przyrzecze to jest odwadnianie dwoma ciekami powierzchniowymi silnie zmienionymi antropogenicznie w obszarze miasta. (...) Część północną odwadnia ciek, który w większej części swojego biegu jest ukryty w kanale podziemnym. Bierze on początek w zbiorniku wodnym położonym na wschód od ul. Konopnickiej a uchodzi do Bzury na zachód od ul. Mieszka”*.

Mając na uwadze powyższe, a także ogólność zapisów studium oraz fakt iż, wyznaczenie terenu WS-ZP jest zachowaniem stanu istniejącego terenu, z możliwością zaadaptowania na obszar ogólnodostępnej zieleni urządzonej, z której korzystać będą mogli mieszkańcy okolicznych terenów należy stwierdzić, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

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) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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.

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 2023 r. poz. 977), 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 określa zasady kształtujące i chroniące 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 określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W granicach obszaru zlokalizowane są grunty klas m.in. RII, RIIIa i RIIIb, jednakże całość obszaru znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar położony jest poza terenami objętymi formami ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) 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 zapewnieniu 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, miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie uwzględniono stan własności gruntów, w dopuszczalnym zakresie uwzględniono wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) 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 Miejskiego w Sochaczewie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) 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 Miejskiego w Sochaczewie;
- 13) 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 – sieć wodociągowa zlokalizowana jest na terenie planu.

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.

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 – obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące drogi zlokalizowane w granicach obszaru, jak i poprzez drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obecnie komunikacja autobusowa prowadzona jest ul. Warszawską, która od południa sąsiaduje bezpośrednio z obszarem planu, przystanek autobusowy zlokalizowany jest w sąsiedztwie obszaru;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejące drogi posiadają infrastrukturę pieszą i umożliwiają poruszanie się rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy – obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany, wyposażony w infrastrukturę elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XIII/133/16 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 stycznia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Sochaczew, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Sochaczewie podjęła Uchwałę Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31.01.2023 r. – w terminie tym wpłynęło 5 wniosków;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu;
- 6) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

- 8) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 28 czerwca 2023 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 2 sierpnia 2023 r.

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) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie w piśmie z dnia 30 grudnia 2022 r. (znak pisma: ZNS.711.18.2022AM) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 2 maja 2023 r. (znak pisma WOOS-III.411.424.2022.JDR).