

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XXXVIII/407/23  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 30 maja 2023 r.**

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXVII/299/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 15 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, nazwanej w procedurze zmianą studium.

Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjętego uchwałą Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXV/278/21 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 22 listopada 2021 r. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r.

Zmiana dotyczy terenu położonego przy ul. 15 Sierpnia o powierzchni ok. 5,9 ha. Przedmiotem zmiany jest wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1), gdzie dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi oraz zieleń urządzoną i nieurządzoną. Dotychczas obszar ten wskazany był pod rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, infrastruktury technicznej oraz częściowo pod korytarze i ciągi ekologiczne. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Przedmiotowa zmiana studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405) oraz ustawy 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania zmiany były nieaktualne. Ustalenia aktualne oraz odnoszące się do obszaru nie objętego zmianą studium zachowano bez zmian.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych

sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawionych w rozdziale IIIa.3 maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę jest mniejsze niż chłonność dostępnych obszarów w przypadku wszystkich analizowanych funkcji zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej komercyjnej, zabudowy usługowej publicznej i zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów o tych funkcjach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie zmienia sposób zagospodarowania. Ponadto obszar ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty zmianą studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew zgodnie z rysunkiem nr 12.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew. Ponadto ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wskazane w tabeli nr 30 nie dotyczą obszarów zmiany studium.

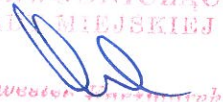
Projekt zmiany studium sporządzono z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Miejska w Sochaczewie podjęła Uchwałę Nr XXVII/299/22 z dnia 15 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew;
- 2) 22 marca 2022 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków w terminie do 15 kwietnia 2022 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 4) sporządzono ujednolicony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany studium;
- 6) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanej opinii;
- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;



- 8) w dniu 16 grudnia 2022 r. Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenie zastępcze w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sochaczew;
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, wprowadzono również zmiany wynikające z zarządzenia zastępczego;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 22 lutego 2023 r.;
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 30 marca 2023 r.;
- 12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi;
- 13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochaczewie do uchwalenia projekt zmiany studium.

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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Bylwester