

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXV/278/21
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 22 listopada 2021 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XVII/177/20 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lipca 2020 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. i obejmuje obszar działek nr ewid. 1909/26 i 1909/27 położonych przy ul. Olimpijskiej o powierzchni ok. 3,5 ha, z terenów wielofunkcyjnej zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) 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 2021 r. poz. 247 ze zm.). Do zmiany Studium wprowadzono treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w Studium nie występowały. Jednocześnie zmieniono ustalenia Studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania wprowadzanej zmiany były nieaktualne. Ustalenia dotychczasowe oraz odnoszące się do obszarów nie objętych wprowadzaną zmianą Studium zachowano bez zmian.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 część terenów wielofunkcyjnej zabudowy usługowej przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zmianie Studium, jako MW.

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 1.

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 25 nie dotyczą obszaru zmiany Studium.

Projekt zmiany Studium sporządzono z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany Studium kolejno:

- 1) Rada Miejska w Sochaczewie podjęła uchwałę Nr XVII/177/20 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew,
- 2) 11 sierpnia 2020 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 21 dni od dnia ogłoszenia.,
- 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) dokonano uzgodnień projektu zmiany Studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium,
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami w dniu 19 listopada 2020 r.,

- 8) 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 29 grudnia 2020 r.,
- 9) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi,
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochaczewie do uchwalenia projekt zmiany Studium,
- 11) zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew została przyjęta uchwałą Nr XX/216/21 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lutego 2021 r.,
- 12) Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 8 marca 2021 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr XX/216/21 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lutego 2021 r.,
- 13) wprowadzono korekty do projektu zmiany Studium wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego,
- 14) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany Studium,
- 15) dokonano uzgodnień projektu zmiany Studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium,
- 16) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 22 września 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami,
- 17) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 28 października 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu zmiany Studium,
- 18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga,
- 19) 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 2021 r. poz. 247 z 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.

Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochaczewie projekt uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o Studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**


Sylwester Kaczmarek