

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały Nr /...../2024
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 2024

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Rady Gminy Sochocin Nr XIX/151/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy, zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki, Żelechy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar miasta Sochocin o łącznej powierzchni ok. 3789 ha.

Przedmiotem ustaleń Planu jest przeznaczenie terenów, określenie zasad zagospodarowania na obszarach istniejącego i projektowanego zainwestowania z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych a także określenie zasad wyposażenia tych terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu stanowią adaptację i kontynuację istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniają zamierzenia właścicieli gruntów i nie powodują istotnej zmiany dotychczasowych funkcji terenu. Plan określa przeznaczenie terenów na cele: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług (w tym: handlu, administracji, kultu religijnego, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji), produkcji, magazynów, obsługi komunikacji oraz tereny rolne i leśne, zieleni urządzonej, cmentarzy a także tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i infrastruktury technicznej (elektroenergetyka, gazownictwo, telekomunikacja).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.).

Celem sporządzenia miejscowego planu dla obszaru gminy było uwzględnienie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Sochocin w formie aktu prawa miejscowego. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy w odniesieniu do rozwoju obiektów produkcji zwierzęcej przyjęto zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie powyżej 60 DJP (w zwartej zabudowie o wielkości obsady do 40 DJP);.

W zakresie inwestycji komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym projekt planu uwzględnia drogę krajową DK 50 klasy głównej przyspieszonej. W wyniku analizy dostępnych dokumentów w projekcie planu zabezpieczony został przybliżony przebieg korytarza komunikacyjnego poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Na przebiegu w/w drogi należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas oraz poprzez planowane drogi dojazdowe lub serwisowe – w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Przy zagospodarowaniu terenów uwzględniono ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zapisów dotyczących rozbudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Płońsk-Olsztyn – jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym obejmuje tereny zieleni parkowej w miejscowościach: Gutarzewo i Kuchary Żydowskie.

1. Realizacja 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 t.j.),

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy w zakresie:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu miejscowego planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na rysunkach planu (załączniki nr 1-9). Na rysunkach planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania a na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej (tekście uchwały) regulacje dotyczące ładu przestrzennego zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 8 uchwały;
- walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 11 uchwały;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 10 uchwały. Projekt planu uwzględnia ustalenia określonych w Rozporządzeniu Nr 24 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ochronę użytkowego poziomu wodonośnego (obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska) oraz ochronę użytków ekologicznych w Kępie. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 12 uchwały. Z uwagi na brak przesłanek nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej (na obszarze objętym planem nie występują);
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zapisy zawarte w § 16 uchwały. Projekt planu nie przewiduje przedsięwzięć, które mogłyby wpływać negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W projekcie planu uwzględniono:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią o zasięgu zalewu 1% i 10% a także potencjalną możliwość realizacji zbiornika retencyjnego „GUTARZEWO” na rzece Wkrze wraz z urządzeniami i obiektami retencji oraz energetyki wodnej,
 - istniejące przesyłowe rurociągi gazowe wysokiego ciśnienia (DN 200 i DN 400 PN 6,3 MPa) relacji Płońsk – Ciechanów,
 - istniejące elektrownie wiatrowe (Biele, Milewo, Wycinki i Żelechy) ze strefami zakazu lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej;

- watorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto dla terenów potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu środki stanowią dochód własny gminy;
- prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w § 9 uchwały;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §18 uchwały. W projekcie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zapewnienia 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, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków (w terminie 31.sierpień-30.wrzesień.2020r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie 14.luty.-15.marzec.2024r), o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag, które mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy;
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności wykonywanych w trakcie sporządzania projektu planu. Z dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego sporządzony został protokół. Cała dokumentacja planistyczna zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w § 18 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę oraz w § 10 poprzez zapisy dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art.1 ust.3 ustawy:

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.

Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowywanego dokumentu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano identyfikacji oceny wpływu na elementy środowiska wynikające z realizacji ustaleń projektu miejscowego. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowana ostatecznie prognoza została przez właściwe organy zaopiniowana oraz poddana weryfikacji w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1ust. 4 ustawy:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zachowania istniejącego układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Ponadto określenie funkcji terenów warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy ;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod nową zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej kontynuację tj. na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32.ust.2 ustawy.

Opracowanie projektu planu miejscowego dla gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemnowo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy Stupsk wynika z opracowanej analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin przyjęte uchwałą nr XVI/130/2016 Rady Miejskiej Sochocin z dnia 30 sierpnia 2016 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemnowo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy Stupsk, można stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wywoła istotnych korzyści finansowych wpływających na wielkość dochodów budżetowych gminy. Nie spowoduje również konieczności ponoszenia istotnych wydatków z budżetu gminy. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem, będzie skutkowało korzyściami niefinansowymi. Należą do nich: uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni tereny inwestycyjne oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości. Koszt realizacji infrastruktury drogowej, wynieść może ok. 2 mln 29,3 tys. zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 182,6 tys. zł. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości.

Szacowany łączny dochód z podatków może wynieść około 232,9 tys. zł rocznie. Dodatkowo należy również pamiętać, iż wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały i będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia. Wzrost wartości nieruchomości, wynikający z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Sochocin, dotyczący nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu, zostanie opodatkowany tzw. rentą planistyczną. Prognozowane wpływy wynikające z jej naliczenia wynieść mogą ok. 138 tys. zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

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 t.j.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Sochocin podjęła Uchwałę Nr XIX/151/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemnowo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy, zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi Biele, Ciemnowo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki, Żelechy.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego – 31 sierpnia 2020r.;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30 września 2020 r
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego (posiedzenie komisji w dniu 15 grudnia 2023r.;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do konsultacji społecznych w dniach od 14 lutego do 15 marca 2024r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 15 marca 2024r;

11) rozpatrzenie zgłoszonych uwag przez Burmistrza Miasta i Gminy Sochocin - 18 marca 2024r. ;

12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochocinie do uchwalenia projekt planu miejscowego.

W okresie konsultacji społecznych, do projektu planu wpłynęło 16 uwag, z czego 9 rozpatrzono pozytywnie. W 7 przypadkach dotyczyły wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej, w 1 przypadku zmiany funkcji ML na MN i w 1 przypadku zmniejszenia linii zabudowy do 6 m. Burmistrz rozstrzygnął te uwagi pozytywnie ze względu na dostępność terenów do dróg publicznych, niskie klasy bonitacyjne gruntów oraz brak oddziaływania tego przedsięwzięcia na obszary sąsiednie. 5 uwag dotyczących przeznaczenia terenów pod zabudowę zagrodową rozpatrzono w części pozytywnie (część powierzchni działki). Natomiast 2 uwagi rozpatrzono negatywnie: 1 ze względu na wąską działkę (15m) a 2 z powodu niezgodności z ustaleniami Studium.

Zgodnie z ustawą 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 2023 r. poz. 1094 t.j.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Sochocinie niniejszej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy wydaje się w pełni uzasadnione. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.