

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino- Węglowice oraz Ślubowo**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLVII/358/2018 z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino- Węglowice oraz Ślubowo.

W toku formalno – prawnym sporządzania projektu planu miejscowego przyjęto miejscowy plan uchwałą nr XLVI/277/2021 Rady Gminy Sońsk z dnia 2 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino-Węglowice oraz Ślubowo. W trybie kontroli nadzorczej Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym znak: WNPI.4131.182.2021.JF z dnia 2 września 2021 (Dz.U. Woj. Maz. z 2021 r., poz. 7662) uchylił w części ww. plan miejscowy w zakresie terenów oznaczonych symbolem literowym R we wszystkich jednostkach planistycznych. Następnie Uchwałą Nr LI/321/2021 Rady Gminy Sońsk z dnia 22 listopada 2021 roku przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino- Węglowice oraz Ślubowo (obejmujący wyłącznie tereny oznaczone symbolem „R” – tereny rolnicze), który został uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak: WNP-I.4131.309.2021.JF z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 12095).

W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i z zagospodarowaniu przestrzennym tj. kontynuowania procedury planistycznej, o czym mowa w przytoczonym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 840 ha, położony w obrębach geodezyjnych Cichawy (145 ha), Mężenino- Węglowice (189 ha) i Ślubowo (508 ha) w Gminie Sońsk. Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

#### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym

również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Sońsk, a także stanowiskami inwestorów prywatnych i społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza” działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określone były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

## **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zasady wynikające z przepisów odrębnych w związku z lokalizacją w granicach planu formy ochrony przyrody jaką są pomniki przyrody. Ponadto w granicach planu wprowadzono następujące zasady:

- a) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Ponadto w celu ochrony środowiska i przyrody, a także jakości życia mieszkańców miejscowości Cichawy, Mężenino- Węglowice oraz Ślubowo, w granicach planu wprowadzono ograniczenia możliwości realizacji obiektów uciążliwych. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan. Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowanych zwierząt w obszarze całego planu. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sońsk. Mają one charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów sąsiednich wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

W granicach planu zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn.zm.) Wójt Gminy Sońsk pismem z dnia 09.02.2021 r. wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, o wyrażenie opinii, rozpatrzenie wniosku i wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy III (RIIIa i RIIIb) na cele nierolnicze. Wnioskowano o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych położonych w granicach działek ewidencyjnych nr 8/1 i 8/2 w obrębie geodezyjnym 23 – Mężenino Węglowice. W pierwotnym projekcie planu miejscowego w/w grunty zostały przeznaczone pod teren powierzchniowej eksploatacji kopalin (oznaczony symbolem b-01PG), co było zgodne z obowiązującym SUIKZP. Decyzją z dnia 4 maja 2021 r. (znak pisma: SZ.tr.602.98.2021) Minister nie wyraził zgody na przeznaczenie wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze. W związku w powyższym w/w dla gruntów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie jako teren rolniczy - oznaczony symbolem b-03R.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się obiekty i obszary zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W granicach planu znajdują się również zabytki oraz stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu nakazują ochronę ww. obiektów i obszarów, zachowanie ich, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Natomiast w jednostce planistycznej Cichawy występują udokumentowane złoża kopalin, dla których wyznaczono tereny i obszary górnicze (oznaczone na rysunku planu).

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolem „R”.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających, czy rozbudowywanych obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku gminy Sońsk jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też realizując projekt planu miejscowego szczególnie uwzględniono interes publiczny.

#### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w § 13 i § 14. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje drogi publiczne następujących klas: zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej. Plan obejmuje również drogi wewnętrzne oraz teren kolejowy.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu Uchwały Nr XLVII/358/2018 z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino - Węglowice oraz Ślubowo podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sońsku oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy w Sońsku, ul. Ciechanowska 20, 06- 430 Sońsk, w terminie do 30 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego

wglądu. Wyłożenie I odbyło się w dniach od 3 czerwca 2020 r. do 6 lipca 2020 r., a także zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną (2 lipca 2020 r.) dotyczącą rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 22 lipca 2020r.) wpłynęła 1 uwaga. Podczas prac nad planem zorganizowano również II wyłożenie projektu do publicznego wglądu: w dniach od 14 października 2020 r. do 8 listopada 2020 r. oraz zorganizowano ponownie dyskusję publiczną (23 października 2020 r.). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 24 listopada 2020 r.) wpłynęło 166 uwag. III wyłożenie projektu do publicznego wglądu odbyło się w dniach: od 2 czerwca 2021 r. do 23 czerwca 2021 r. W tym czasie ponownie zorganizowano dyskusję publiczną – 7 czerwca 2021 r. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 9 lipca 2021 r.) wpłynęła 1 uwaga.

Po uchyleniu planu przez rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody przeprowadzono kolejne - IV wyłożenie projektu do publicznego wglądu: w dniach od 18 lutego 2022 r. do 9 marca 2022 r. oraz zorganizowano ponownie dyskusję publiczną (w dniu 1 marca 2022 r.). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu tj. do dnia 24 marca 2022 r. wpłynęły 2 uwagi.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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. 2373 z późn. zm.).

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Sońsk oraz ochroną środowiska.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

#### **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do uchwały Nr XL/219/2021 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sońsk i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej przez Radę Gminy Sońsk dnia 8 marca 2021 r. Głównym wnioskiem płynącym z w/w analizy jest konieczność objęcia granicami planów miejscowych całych jednostek osadniczych wraz z otaczającymi je terenami rolniczymi. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że na przedmiotowym terenie, obejmującym wsie: Cichawy, Mężenino – Węglowice oraz Ślubowo wraz z przyległymi terenami użytkowymi rolniczo, wskazane było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.