

Uzasadnienie

do uchwały Nr..... w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – część III

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską Góry Kalwarii ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chonowskiego Parku Krajobrazowego - część III, była konieczność wprowadzenia ustaleń funkcjonalno - przestrzennych, zgodnych z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” zwanego dalej „ Studium”. Obszar planu jest objęty w całości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 578/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym planie stanowił tereny oznaczone symbolami: **11U i 12U** .

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr XI/137/2019 r. z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – część III. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniem, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego Studium, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

W obowiązującym Studium, w granicach planu rozmieszcza się następujące funkcje:

Mn1, czyli tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, w tym w szczególności: kontynuacja, uzupełnienie oraz podwyższenie standardów istniejącej zabudowy (standardy i wskaźniki powinny być dostosowane do sąsiedztwa), sporządzenie planów miejscowych dla obszarów **Mn1** łącznie z sąsiadującymi z nimi obszarów **Mn2**, nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych - według wyznaczonych w nich wskaźników i standardów, a przy ewentualnych zmianach tych planów - według standardów wskazanych dla terenów jako **Mn2**. Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

Miejscowy plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- **1 MNU, 2 MNU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- **WS** - rów melioracyjny.

W planie przyjęto na podstawie ustaleń przepisów odrębnych oraz dostępnych materiałów opracowanych przez inne organy, iż wskazany na mapie zasadniczej zbiornik wodny jest sztucznym urządzeniem wodnym.

Na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 31.10.2019 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz pismem z dnia 31.10.2019 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 29.11.2019 r. znak: WOOŚ-III.410.698.2019.JD) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 29.11.2019 r. znak: ZNS.4700.95.z.2019 – data wpływu do tut. Urzędu 09.12.2019 r.) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, w oznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej i sześć wniosków instytucji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwarii, rozpatrując wnioski – sporządził projekt planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania, projekt planu podlegał wyłożeniu, w sposób zwyczajowo przyjęty, do publicznego wglądu w dniach od 24.07.2020 r. do 14.08.2020 r., zaś w dniu 06.08.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 28.08.2020 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej Góry Kalwarii w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, a także nieprzekraczalnych linii zabudowy. W projekcie planu odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zrealizowana poprzez wprowadzenie min. zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: infrastruktury technicznej, zakazu lokalizowania w obszarze planu nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakazu wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów; zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, i do ziemi, rowu melioracyjnego, odprowadzenia ścieków do czasu wykonania kanalizacji dopuszczono stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. W zakresie

odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustalono odprowadzenie wód powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej (po jej wybudowaniu); zaopatrzenie w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła;

3) Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych - nie odniesiono się ze względu na brak występowania w obszarze planu gruntów które wymagałyby takich zgód.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w zakresie dziedzictwa kulturowego zabytków zostały zrealizowane poprzez wskazanie w planie miejscowym obiektów objętych ochroną wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu ochrony dóbr kultury. W projekcie planu odstąpiono od wprowadzenia ustaleń dotyczących wymagań wynikających z ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w obszarze planu miejscowego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartkę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o ruchu drogowym oraz dróg publicznych. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzenie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia nie było konieczne;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów będących kontynuacją istniejącej zabudowy wsi. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej, sprawia że Gmina Góra Kalwaria nie poniesie nieuzasadnionych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;

7) prawo własności – zostało uwzględnione poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały zrealizowane poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w sposób zwyczajowo przyjęty: w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeni zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu i Sołtysa oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria – bip.gorakalwaria.pl; w oparciu o ustawę z dnia

3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 24.07.2020 r. do 14.08.2020 r. w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,
- c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 06.08.2020 r.,
- d) umożliwienie składania uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając nieprzekraczalne linie zabudowy organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu utrzymano w sposób ustalony w uchwale, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, ze względu na ograniczony charakter opracowania planu uwzględniono te aspekty w ograniczonym zakresie, zgodnym z treścią planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów **art. 32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), przyjętej Uchwałą **Nr LXXII/745/2018 r.** Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie oceny aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Wprowadzone ustalenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część III, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dniar., będą miały wpływ na finanse publiczne poprzez wzrost środków finansowych do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości, natomiast nie będą generowały kosztów dla Gminy w obszarze planu, gdyż ustalenia planu nie przewidują inwestycji gminnych z zakresu infrastruktury technicznej ani działań związanych z wykupem gruntów.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.