

UZASADNIENIE

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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922).

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XXXII/295/2020 z dnia 25.06.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna II.

O fakcie przystąpienia do sporządzania planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, 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 Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria* przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

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 20.08.2020 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz 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 18.09.2020 r. znak: WOOŚ-III.410.540.2020.JD) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 07.09.2020 r., data wpływu do tut. Urzędu 14.09.2020 r., znak: ZNS.4700.64.z.2020) 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 wpłynęło siedem wniosków instytucji. Nie wpłynęły natomiast wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry 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 dwukrotnie wyłożeniu, w sposób zwyczajowo przyjęty, do publicznego wglądu w dniach:

- od 16.04.2021r. do 06.05.2021 r., zaś w dniu 26.04.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 20.05.2021 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została całkowicie uwzględniona;

- od 02.07.2021 r. do 23.07.2021 r., zaś w dniu 12.07.2021 r. odbyła się ponowna dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 06.08.2021 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) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i dopuszczalnego 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**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: infrastruktury technicznej; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenia w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** – z uwagi na obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan, nie było wymagane uzyskanie właściwych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, które w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę lub drogi publiczne;

3) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej i innych obiektów dziedzictwa kulturowego w obszarze planu, w projekcie planu odstąpiono od wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów w zakresie prawa budowlanego;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez poszerzenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną terenów będących kontynuacją istniejącej zabudowy, położonych pomiędzy już zaprojektowanymi w obowiązującym planie miejscowym drogami publicznymi oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. 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 niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;

6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszanych Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania oraz na etapie składania uwag do projektu planu miejscowego;

7) 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 i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

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

9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria, można było składać w terminie od dnia 19.08.2020 r. do 08.09.2020 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria. Wyłożenia projektu planu odbyły się dwukrotnie w dniach:

- od 16.04.2021r. do 06.05.2021 r., zaś w dniu 26.04.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 20.05.2021 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została całkowicie uwzględniona;

- od 02.07.2021 r. do 23.07.2021 r., zaś w dniu 12.07.2021 r. odbyła się ponowna dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 06.08.2021 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga;

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na tablicy Sołectkiej.

11) z uwagi, iż obszar objęty planem miejscowym jest niewielki i może na nim zostać zrealizowana zabudowa usług nieuciążliwych, zapotrzebowanie na wodę będzie nieznaczne. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych sieci wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym **potrzeby 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.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej nie narusza polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strukturach wiejskich, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, publicznego transportu samochodowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z tym niezbędne będzie wprowadzenie jedynie elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg, służących wyłącznie obsłudze części nowych terenów budowlanych, a tym samym zminimalizowana zostanie transportochłonność układu przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu ma na celu rozszerzenie obecnej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie ponieważ Gmina Góra Kalwaria nie będzie musiała ponosić nieuzasadnionych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu częściowo posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Planowanie nowej zabudowy będącej kontynuacją wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej pozostającej w zasięgu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto nie wymagane jest tworzenie dodatkowych ponadlokalnych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073 i 1566; z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska Góry Kalwarii, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 roku w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

W § 2 pkt 1 stwierdzono aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna II jest spójny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, co do którego Rada Miejska Góry Kalwarii orzekła, że jest aktualne.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania wynikające z ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 poz. 1062), w sposób właściwy dla przedmiotowego dokumentu.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna II, będzie miało prawdopodobnie wpływ na zwiększenie dochodów z tytułu podatku od zabudowy w wyniku faktycznego zainwestowania w powyższe tereny oraz będzie miało wpływ na obniżenie wysokości nakładów z budżetu Gminy w związku z ograniczeniem układu komunikacyjnego, wynikającego z uchwalenia planu, przyjętego uchwałą nr XVIII/183/2011 z dnia 25.10.2011 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna II spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia.