

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XVI/136/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb nie narusza ustaleń „*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 roku.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 6,2 ha, zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Obręb, w zachodniej części gminy Góra Kalwaria. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na całym obszarze opracowania brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono, w celu wprowadzenia ustaleń funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad obsługi komunikacyjnej, w sposób zapewniający ład przestrzenny dla całego wnioskowanego obszaru, a także uwzględnienia dotychczasowego i planowanego zainwestowania terenów w obszarze nieobjętym dotychczas planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniami „*Studium...*”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb ustala tereny: MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz US – sportu, agroturystyki, rekreacji, ośrodków wypoczynkowych a także drogę dojazdową (ul. Topolowa), oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021. 741 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na a obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytki, a także nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z

zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie 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 Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy informacyjnej sołectwa Obręb zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy informacyjnej sołectwa Obręb;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, teren objęty planem, w części wskazany jest pod tereny istniejących i projektowanych usług z zielenią towarzyszącą (Us) a, w części pod tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mn2) oraz w bardzo małym obszarze w terenie (R), którego powierzchnia, w stosunku do granic działki uniemożliwia ustalenie parametrów: wskaźników dla terenów (R) umożliwiających, w przyszłości racjonalną realizację ustaleń planu. Dlatego też, dla tego terenu korzystając z zapisów w „Studium...” dopuszczających taką możliwość, wprowadzono zabudowę mieszkaniową.

Ponadto, w 2.1.A: *„W części rysunkowej Studium wskazano i oznaczono główne kategorie terenów różnicując je ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości przekształceń. Granice uwidocznione na rysunku, jak i wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne, a ostateczny przebieg granic terenów i wielkości wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego...”*

W oparciu o powyższy zapis, tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mn2) zostały wskazane w miejscowym planie jako poszerzone w kierunku północnym do granic ewidencyjnych działek, w celu umożliwienia ich racjonalnego zagospodarowania

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy nie wyznacza nowego układu komunikacyjnego, zakłada obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg częściowo zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny zabudowy mieszkaniowej, wskazane w planie miejscowym, posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem opracowania, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej bądź z możliwością ich rozbudowy – obszar posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

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 2020 r. poz. 293 ze zm.), przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie *aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”* oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Pozytywna kreacja przestrzeni poprawi obecną estetykę przestrzeni w miejscowości, przyczyni się do wzrostu ogólnego standardu gminy oraz zwiększenia wartości nieruchomości, ze względu na możliwość inwestowania, zgodnie z oczekiwaniami właścicieli działek.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021. 741 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

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 2020. 293 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1. Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr XVI/136/2019 z 28 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb.
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.
3. W dniu 02.10.2019 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.
4. Sporządzono projekt planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
5. Projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
6. Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
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 publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13.05.2021 r. do 03.06.2021 r. oraz, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17.05.2021 r. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 17.06.2021 r. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga.
10. Rozpatrzone uwagi złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
11. Wprowadzono do projektu planu korektę wynikającą z rozpatrzenia uwagi.
12. Ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego w dniach od 08.09.2021 r. do 29.09.2021 r. oraz, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13.09.2021 r. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 13.10.2021 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.
13. Przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021. 741 ze zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020. 283 ze zm.).

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 2020. 283 ze zm.) 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 w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie pozytywnie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.