

## **Uzasadnienie**

do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików-Centrum

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików-Centrum i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873).

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

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad:

- ochrony środowiska,
- ochrony akustycznej,
- ochrony obszaru znajdującego się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska),
- ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, położone w granicach działek ewidencyjnych: 33/5, 33/17, 59/3, 66, 67, 68, 69, 74, 73, 70/2, 31/1, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/19, 33/18, 33/20, 48, 50, 33/5, 33/17 wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzja taka została wydana w dniu 22 stycznia 2020 r., w której Minister wyraził zgodę na przeznaczenie części z wyżej wymienionych działek na cele nierolnicze 3,6030 ha, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostałych 5,0970 ha, które pozostawiono w użytkowaniu rolniczym.

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

Na terenie objętym planem znajduje się cmentarz parafialny kościoła p.w. św. Stanisława Biskupa i Męczennika oraz cmentarz przykościelny z drewnianą dzwonnica i drzewostanem, które wpisane są do wojewódzkiego rejestru zabytków. Powyższe obiekty obejmuje się pełną ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 i § 12 ust. 3 zapewnił zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnościami.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu części terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 32 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 7 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 8 % dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 15 % dla terenów zabudowy usługowej,
- 0 % dla terenów pozostałych.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 8 jako przestrzenie publiczne wskazuje teren zieleni publicznej.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. W dniu 24 maja 2018 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu. Następnie wystąpiono do organów i instytucji zewnętrznych o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Przeprowadzono procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (od 2.10.2020 r. do 22.10.2020 r.), z dyskusją publiczną (12.10.2020 r.) nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwością składania uwag do wyłożonego projektu planu do dnia 5.11.2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria w następujący sposób: trzy uwagi zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione, jedna uwaga została nieuwzględniona, pięć uwag zostało uwzględnionych. Następnie przeprowadzono ponowną procedurę wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (od 2.07.2021 r. do 23.07.2021 r.), z dyskusją publiczną (5.07.2021 r.) nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwością składania uwag do wyłożonego projektu planu do dnia 6.08.2021 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej oraz wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

## **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria".

## **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w ramach wsi, objętej planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami "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., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski. Wskazane w niniejszym planie działki budowlane mają zapewnioną bezpośrednią obsługę komunikacyjną z otaczających dróg: istniejących i projektowanych. Działka nr 71/6

posiada ustanowioną (aktem notarialnym Repertorium A 3299/2018) służebność przejazdu i przesyłu.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. W dniu 17 października 2018 r. Rada Miejska Góry Kalwarii przyjęła Uchwałę Nr LXXII/745/2018 w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria".

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne zostanie wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określonych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty pozyskania gruntów pod drogi, koszt ich budowy, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.