

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXIII/571/2021 z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I, zmienionej Uchwałą Nr LXIV/584/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 stycznia 2022 r., uchwałą Nr LXVIII/621/2022 z dnia 30 marca 2022 r. oraz uchwałą Nr XC/784/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I nie narusza ustaleń zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*”, przyjętej Uchwałą LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. Zmiana planu dotyczy fragmentu wsi Łubna, położonej w północnej 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. zmiany planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I obecnie objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I, przyjętym Uchwałą Nr LXIX/734/2018 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 19 września 2018 r. Na terenie obszaru planu wyznacza on tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, oznaczone jako 2PU. Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością spełnienia oczekiwań właścicieli terenu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I ustala teren: 3PU – teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów, magazynów, składowania i przetwarzania odpadów budowlanych.

Zmiana planu została sporządzona 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 2022 r. poz. 503 z późn. 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 – nie określono ze względu na ograniczony zakres zmiany planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. 61-67/13) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności 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 – nie określono ze względu na ograniczony zakres zmiany planu;
- 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy;
- 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 obowiązującą zmianą „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*”, obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę - tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy przemysłu i składów (P2) oraz tereny rolne planowane do zalesień (L1). W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I, przyjętym Uchwałą Nr LXIX/734/2018 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 19 września 2018 r. część terenu oznaczona w studium jako tereny rolne planowane do zalesień (L1) została przeznaczona na tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (PU). Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I nie naruszy poprzednio ustalonej granicy terenu 2PU wskazanej w obowiązującym planie.

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

- 1) wprowadzenie możliwości składowania i przetwarzania odpadów budowlanych przy jednoczesnym zakazie składowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, dotyczących minimalizowania potencjalnego oddziaływania składowanych i przetwarzanych odpadów budowlanych poprzez wprowadzenie lokalizacji szpaleru drzew.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Góra Kalwaria wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. 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 komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXIII/571/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 14 grudnia 2021 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I, zmienioną uchwałą nr LXIV/584/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 stycznia 2022 r., uchwałą Nr LXVIII/621/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2022 r. oraz uchwałą nr XC/784/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2023 r.
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 01.06.2022 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego;

- 6) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14.12.2022 r. do 04.01.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 19.12.2022 r.;
- 7) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 18.01.2023 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 8) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2023 r. do 14.04.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 27.03.2023 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące ponownego wyłożenia projektu planu, tj. do dnia 28.04.2023 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I.

Poza tym, wykonano czynności wynikające z 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z powyższą ustawą:

- 1) zawiadomiono o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków;
- 2) pismem z dnia 16 maja 2022 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 20 maja 2022 r. (znak pisma: ZNS.4700.59.z.2022) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie oraz pismem z dnia 13 października 2022 r. (znak pisma: WOOS-III.411.198.2022..JDR) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – teren przemysłowy – etap I.

- 3) Prognozę oddziaływania na środowisko przesłano do uzgodnień i zaopiniowania;
- 4) Prognozę wraz z planem wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 14.12.2022 r. do 04.01.2023 r.;
- 5) Prognozę wraz z planem wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2023 r. do 14.04.2023 r.;
- 6) Do Prognozy nie wpłynęły uwagi.