

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXXIV/731/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa 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. Plan dotyczy fragmentu wsi Czarny Las położonego w zachodniej części gminy Góra Kalwaria o powierzchni ok 10 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia niniejszego planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Las – część południowa I obecnie nie jest objęty aktem prawa miejscowego. Sporządzenie planu ma na celu przede wszystkim wprowadzenie w objętym obszarze możliwości zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wytyczonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria* (uchwała nr LVIII/635/2014 z dnia 27.06.2014 r.), obowiązującymi przepisami oraz zamierzeniami właścicieli działek zlokalizowanych w terenie objętym planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I ustala tereny: 1MN-U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 1MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lasu – 1L i 2L, wód powierzchniowych – 1WS i 2WS oraz drogi głównej 1KDG.

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 2023 r. poz. 977 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, 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 – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z

czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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 – 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 – zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu a także o możliwości składania wniosków: w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej;
- 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 tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej;
- 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 przeznaczone dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej (Mn2), tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowo usługowej (M/U2) oraz oznaczone wg legendy tereny lasów. Dopuszcza się usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi kategorii głównej oraz rowów i nieprzekraczalnych linii zabudowy od lasów.

Plan miejscowy jest zgodny 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.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, 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 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXXIV/731/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 17.02.2023 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 6) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 27.09.2023r. do 18.10.2023r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 02.10.2023r.;
- 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 02.11.2023r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 8) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa 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 2023 r. poz. 1094 ze 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 10 marca 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 21.03.2023 r. (znak pisma: ZNS.4700.27.z.2023) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie oraz pismem z dnia 09.06.2023 r. (znak pisma: WOOŚ-III.411.98.2023.MW) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I.

- 3) Prognozę oddziaływania na środowisko przesłano do uzgodnień i zaopiniowania;
- 4) Prognozę wraz z planem wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27.09.2023r. do 18.10.2023r;
- 5) Do Prognozy nie wpłynęły uwagi.