

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Cendrowice – etap Ib został sporządzony w następstwie uchwały nr XVI/99/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Cendrowice. Nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” uchwalonego Uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., zwanego dalej „Studium...”. Zgodnie ze „Studium” uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zachowuje istniejące tereny rolnicze w formie zabudowy zagrodowej. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym „Studium”, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny zabudowy:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku

z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od instytucji oraz 9 wniosków od osób prywatnych. Dotyczyły one głównie zmiany przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 3 listopada 2017 r. do 24 listopada 2017 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 16 listopada 2017 r. W wyznaczonym terminie do dnia 15 grudnia 2017 r. złożonych zostało 10 uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria nie uwzględnił w części 10 uwag ze względu na konieczność zachowania zgodności z kierunkami wskazanymi w obowiązującym Studium, wymogi kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi przepisów odrębnych. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu. Ze względu na charakter zmian wprowadzonych do projektu planu po rozpatrzeniu uwag oraz w wyniku podjęcia uchwał: Nr LII/542/2017 z dnia 27 września 2017 r. i Nr LVII/626/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Cendrowice wymagał on ponowienia uzgodnień.

Drugi raz projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Cendrowice - etap Ib wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 maja 2019 r. do 14 czerwca 2019 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 12 czerwca 2019 r. W wyznaczonym terminie do dnia 28 czerwca 2019 r. nie zostały złożone uwagi.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć duże wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - zakaz magazynowania i składowania odpadów,
 - zakaz gospodarowania odpadami,
 - zakaz lokalizacji działalności związanej z odzyskiem energii,
 - zakaz wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód,
 - zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
 - zakaz lokalizacji działalności związanej z kremacją zwłok,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,

- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy, w tym terenów przeznaczonych pod usługi,
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
 - ustalenie, że w przypadku braku sieci kanalizacyjnej nakazuje się budowę szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych, atestowanych oczyszczalni ścieków,
 - ustalenie, że po wybudowaniu kanalizacji nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego „Studium”,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego „Studium”,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - ustalono tereny dróg publicznych o normatywnych parametrach, co spowoduje ich poszerzenie, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące „Studium”.

Rada Miejska Góry Kalwarii dnia 28 października 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXIV/677/2014 w sprawie aktualności „Studium” oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria wraz z załączoną Analizą 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. Celem analizy jest nie tylko ocena aktualności studium, ale też miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wedle wyżej wspomnianej analizy, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Góry Kalwarii Nr LVIII/635/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. oraz obowiązujące plany miejscowe są aktualne.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria oraz planów miejscowych. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LVIII/635/2014). Studium wskazuje na kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozwój funkcji mieszkaniowo – usługowej. Zadaniem nowego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym „Studium”.