

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sierzchów

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sierzchów - 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 2020 r. poz. 293).

### **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, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się 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 ochrony środowiska, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. 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 § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, odnosząc się między innymi do tego, iż teren objęty planem graniczy z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym. Obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

Ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem - projekt planu miejscowego 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**

Zmiana planu nie zawiera szczególnych ustaleń związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 pkt 6) dla terenu przestrzeni publicznej, którego zagospodarowanie ma umożliwić dostęp osobom ze szczególnymi

potrzebami, oraz § 10 pkt 4) poprzez ustalenia, iż dla terenów dróg i miejsc postojowych zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 3 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 12 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która kształtuje się następująco: dla terenów oznaczonych symbolem UMN - 10 %, dla terenów oznaczonych symbolem MN - 7 %, dla pozostałych terenów 0%.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanują prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 7 jako przestrzeń publiczną wskazuje teren drogi oznaczony symbolem 1KDZ. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez powiązanie zabudowy z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska w § 8.

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

Projekt planu w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz i ciepło, energię elektryczną i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, 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,
- 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.

Następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. W dniach od 9.10.2019 r. do 30.10.2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 21.10.2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie do 13.11.2019 r. wpłynęły liczne uwagi, w których wnoszono o odstąpienie od sporządzania przedmiotowego planu dla części działek objętych projektem. Tak więc odstąpienie od sporządzenia planu dla części działek jest wynikiem uwzględnienia przez Burmistrza powyższych uwag. W wyniku tych działań projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.02.2020 r. do 03.03.2020 r., a w dniu 24.02.2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie do dnia 17.03.2020 r. uwagi nie wpłynęły.

Prace nad projektem zmiany 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 § 12 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

#### **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. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce przestrzennej gminy. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, zwanego dalej Studium, jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

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

Przeznaczenie terenu zgodne jest z zapisami Studium.

### **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 Uchwałą Nr LXXII/745/2018 przyjęła „Analizę 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”. 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 został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W prognozie przyjętego, że dochody będą związane z opłatą planistyczną oraz podatkiem od nieruchomości, natomiast wydatki związane będą z wykupem gruntów, budową poszerzenia fragmentu drogi, budową infrastruktury technicznej (realizacja sieci wodociągowej).