

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXXVIII/766/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I.

Plan dotyczy obszaru w rejonie ul. Lipkowskiej oraz ul. kard. S. Wyszyńskiego w Górze Kalwarii, w obrębie geodezyjnym 07-01, o powierzchni ok. 18,2 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 ww. planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. Dla terenu opracowania dokument studium wskazuje tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góry Kalwarii (M) oraz tereny dolin rzecznych i Skarpy Wisły.

Na obszarze opracowania planu miejscowego dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów rejon ul. Lipkowskiej, przyjęty uchwałą nr 576/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r., poz. 3400) wraz z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (Dz. Urz. Woj. Maz. 2020 r., poz. 29), zmieniony uchwałą nr XXXIX/366/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25.01.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r., poz. 2075) zmieniony uchwałą nr XIII/103/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29.05.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 7111) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.122.2019.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 26.06.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2019.8269) zmieniony uchwałą nr LIV/467/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 23.06.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2021.5837) zmieniony uchwałą nr LVIII/520/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29.09.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2021 r., poz. 8631) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.239.2021.JF z dnia 29.10.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2021 r., poz. 9318). Obowiązujący plan dla terenu opracowania wyznaczał m.in. tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny mieszkalnictwa zbiorowego i usług oświaty, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zieleni naturalnej, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku ze spełnieniem oczekiwań właścicieli terenu w zakresie między innymi wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz nowych rozwiązań dotyczących układu komunikacyjnego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I ustala tereny:

- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- U – teren usług,
- ZN-ZP – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,
- KDG – teren drogi głównej,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KKK – teren komunikacji kolejowej.

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 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 – 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. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto częściowo obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. W granicach planu nie znajdują się wody powierzchniowe, częściowo teren położony jest w granicach obszaru zagrożenia powodzią, w tym szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny, ul. Lipkowska 15), ponadto od strony południowej obszar planu graniczy bezpośrednio z terenem wpisanym do rejestru zabytków. W granicach planu brak jest 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. Częściowo plan znajduje się w granicach obszaru zagrożenia powodzią, w tym szczególnego zagrożenia powodzią, nie dopuszcza się w tym terenie do lokalizowania budynków. W terenie tym położona jest jedynie ul. Lipkowska. Obszar objęty planem znajduje się w rejonie Skarpy Wiślanej. W granicach planu występują osuwiska nieaktywne o numerach identyfikacyjnych 16177 oraz 16179. Zgodnie z bazą danych SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej) oraz prowadzonym przez Starostę Piaseczyńskiego monitoringiem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, z pomiarów wgłębnych przemieszczeń Skarpy Wiślanej w powiecie piaseczyńskim, na całej długości badanego odcinka Skarpy Wiślanej w rejonie Góry Kalwarii, Czerska, Kawęczyna, Obór, Podgórze i Konstancina-Jeziornej, występują narastające ruchy masowe skarpy. Stwierdzono, że we wszystkich przekrojach pomiarowych występują wgłębne ruchy mas ziemnych o różnym

natężeniu. Postępujące wgłębne ruchy mas ziemnych mogą zagrażać infrastrukturze naziemnej i należy traktować ten odcinek Skarpy Wiślanej jako potencjalnie niestabilny. W granicach osuwisk nie dopuszczono do lokalizowania nowej zabudowy;

- 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 – 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.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projektowane połączenia komunikacyjne umożliwiają dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego. Transport zbiorowy prowadzony jest dotychczas ul. kard. S. Wyszyńskiego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieć infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętej Uchwałą Nr CV/908/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 r.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się krajobrazy priorytetowe typu miejskiego (podtyp miejscowości z zachowanym układem historycznym) o kodzie 14-318.76-029. Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 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.

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 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXXVIII/766/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I;
- 2) 3 marca 2023 r. 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 24 marca 2023 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych i prawnych);
- 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 oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 06.12.2023 r. do 27.12.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 11.12.2023 r.;

- 8) 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 10.01.2024 r. – w ww. terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu miejscowego;
- 9) w dniu 21 lutego 2024 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;
- 10) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr/...../..... z dnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I. W wyniku podjęcia uchwały wyłączono część obszaru z opracowania;
- 11) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z ww. uchwały;
- 12) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą 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 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.