

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXII/758/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia, zmienionej Uchwałą Nr LXXIX/702/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 września 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia nie narusza ustaleń zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*, przyjętej uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 roku.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 83,95 ha, zlokalizowany w obrębie Sobików, w centralnej części gminy Góra Kalwaria, powiat piaseczyński. 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.

We fragmencie opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Sobików (Uchwała nr 412/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 14 lutego 2002 r.). Do sporządzania planu przystąpiono przede wszystkim w celu wprowadzenia ustaleń funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad obsługi komunikacyjnej tego obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny lasu, tereny zalesień, tereny rolne, tereny wód powierzchniowych, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych.

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 2024 r. poz. 1130 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, ustala sposób zagospodarowania terenów rolnych i leśnych, dla części terenów uzyskano zgodę na

zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, obszar w przeważającej części położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planie nie występują obszary i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytki, a także nie występują dobra 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. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, szczególnie na terenach dróg publicznych oraz terenach usług sportu i rekreacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właściciela 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 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, Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy informacyjnej sołectwa Sobików;
- 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 obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren objęty planem w znacznej części wskazany jest do zabudowy i zagospodarowania, w jego granicach wskazano tereny MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U1 – teren usług; R – teren rolny; ZL – teren lasu; KDL – droga lokalna.

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 – wyznaczono nowe, niezbędne połączenia komunikacyjne. Umożliwi to wykształcenie działek budowlanych, które pozwolą na rozwój zabudowy, jednocześnie zapobiegając tworzeniu się chaosu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy 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;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i infrastruktury rowerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej bądź z możliwością ich rozbudowy – obszar posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

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 CV/908/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 r.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. 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, a także przeznaczenia studium uwarunkowań i kierunków 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXII/758/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) 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 28.12.2018 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 6) wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 7) Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla całości wnioskowanych terenów, natomiast Minister Klimatu i Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie jedynie części wnioskowanych gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przez Ministra Klimatu i Środowiska;
- 9) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXIX/702/2022 z dnia 28 września 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia. W rezultacie podjęcia uchwały odstąpiono od sporządzania planu miejscowego dla części obszaru;
- 10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające ze zmniejszenia obszaru opracowania;
- 11) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z opinii i uzgodnień;
- 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 31.10.2025 r. do 21.11.2025 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 03.11.2025 r.;
- 14) 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 05.12.2025 r. – w ww. terminie wpłynęło 13 uwag do projektu planu miejscowego;
- 15) w dniu 25.02.2026 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;
- 16) wprowadzono poprawki do projektu planu wynikające z rozstrzygnięcia uwag;
- 17) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 27.02.2026 r. do 19.03.2026 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 02.03.2026 r.;

- 18) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 02.04.2026 r. – w ww. terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu miejscowego;
- 19) wprowadzono poprawki do projektu planu wynikające z rozstrzygnięcia uwagi;
- 20) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

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 2024 r. poz. 1112 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.