

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską Góry Kalwarii ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dobiesz – część I, była konieczność wprowadzenia ustaleń funkcjonalno – przestrzennych oraz zasad obsługi komunikacyjnej w sposób zapewniający ład przestrzenny dla całego obszaru, wskazanego na załączniku, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” oraz obowiązującymi aktualnie przepisami. Obszar planu jest objęty w całości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – część I, przyjętym uchwałą Nr 619/XLV/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 22 czerwca 2006 roku. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wdrożone w życie w bardzo nieznacznym zakresie, co w obecnej sytuacji pozwoli dokonać zmian w celu bardziej racjonalnego wykorzystania przestrzeni.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr XLII/352/2020 z dnia 2 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dobiesz – część I. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniem, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*, zwanego dalej „Studium”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

W obowiązującym „Studium”, w granicach planu, rozmieszcza następujące funkcje:

Mn1, czyli tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, w tym w szczególności: kontynuacja, uzupełnienie oraz podwyższenie standardów istniejącej zabudowy (standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa; sporządzenie planów miejscowych dla obszarów Mn1 łącznie z sąsiadującymi z nimi obszarów Mn 2), nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych - według wyznaczonych w nich wskaźników i standardów, a przy ewentualnych zmianach tych planów- według standardów wskazanych dla terenów jako Mn2. Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

Mn2, czyli tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym: działki budowlane o powierzchni ok. 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, wysokość zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje, maksymalna intensywność zabudowy wynoszące do 0,6 oraz orientacyjny procent terenów biologicznie czynnych wynoszący od 50% do 70%. Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

Tereny lasów, które objęte są całkowitym zakazem zabudowy. Jednakże zgodnie z wypisem z Ewidencji gruntów i budynków na tym obszarze występuje użytek Lzr- tj. grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

Miejscowy plan wyznacza tereny o następujących przeznaczeniach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **6 MNU**;
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL**;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**;
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1KDW** do **3KDW**.

W dniu 24 maja 2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, pismem znak: PLP.6722.2.2021.RŁ zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z siedzibą w Chylicach o uzgodnienie odstąpienia od poprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – część I. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria powyżej opisane, uzgodnienie, odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzasadnia brakiem negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez realizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ten dokument dopuszczać będzie nadal zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jedynie na zmienionych zasadach zagospodarowania i parametrach oraz w znaczny sposób będzie ograniczać układ komunikacyjny poprzez likwidację dróg oraz ich zwężenie. Ulegną zmianie parametry i zasady zagospodarowania terenów, które jednak nie będą w znaczny sposób ingerować w środowisko. Plan miejscowy nie wprowadzania ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób pogorszyć stan środowiska w stosunku do obowiązujących ustaleń przyjętych uchwałą nr 619/XLV/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 czerwca 2006 t. dla fragmentu wsi Dobiesz – część I, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2006 r. (Dz. U. Woj. Maz. z. 2006 r. poz. 7968).

W odpowiedzi na powyższe, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie, pismem z dnia 13.07.2021 r. (pismo znak: ZNS.4700.42.z.2021) odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a także Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem z dnia 23.07.2021 r. (pismo znak: WOOŚ-III.410.335.2021.JD) postanowił odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, zostały przez organy i instytucje, a także osoby fizyczne złożone wnioski.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego. W toku prac projektowych sporządzono również prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 do 11.05.2022 r., zaś w dniu 28.04.2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu można składać do dnia 25.05.2022 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/ wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej Góry Kalwarii w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów, geometrii dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na możliwie najwyższym poziomie a także wskazaniem o patrzaniem stosownymi ustaleniami form ochrony przyrody tu występujących;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wyznaczenie granic strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej, w tym zapewnienia stanowisk postojowych, a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (w toku procedury planistycznej odstąpiono od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko) – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria;

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 r. do 11.05.2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na żądanie drogą elektroniczną;

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 28.04.2022 r.;

d) umożliwienie składania uwag do planu miejscowego i wniosków, w tym przy użyciu drogi elektronicznej do 25.05.2022 r.;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego, nie wpłynęły uwagi/ wpłynęły uwagi

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, natomiast odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

b) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany przez autobus miejski Warszawskiego Transportu publicznego – Linia L25 (przystanek Dobiesz 01, zlokalizowany na ulicy Mazowieckiej),

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy drogi, by w jej terenie mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) przyjętej Uchwałą przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – przebudową i urządzeniem fragmentu drogi lokalnej pokazanej w planie. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu. Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej będą osiągalne jedynie w przypadku obrotu terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Analizując źródła oraz wielkości spodziewanych przychodów oraz koniecznych do poniesienia nakładów należy zauważyć, że uzyskanie jego samofinansowania się będzie trudne ale jednak wykonalne.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Góry Kalwarii podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy

z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.