

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra
Kalwaria – Osiedle Kilińskiego – rejon ul. Papczyńskiego

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LV/497/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – Osiedle Kilińskiego – rejon ul. Papczyńskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Góra Kalwaria – Osiedle Kilińskiego – rejon ul. Papczyńskiego, nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 1,27 ha, zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym 3-03, w środkowej części miasta Góra Kalwaria. 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.

Na całym obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kilińskiego w Górze Kalwarii, przyjęty uchwałą nr 504/L/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii, z dnia 9 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. Nr 310, poz. 8165).

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono, w celu wprowadzenia zmian w zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: R i MU, poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zgodnie z obowiązującym „*Studium...*”, obszar objęty zmianą planu, wskazany jest pod tereny adaptacji, uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta Góra Kalwaria (M/U1).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – Osiedle Kilińskiego – rejon ul. Papczyńskiego ustala tereny: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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 2021. 741 ze 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy miejscowego określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obszar objęty zmianą planu obejmuje fragment wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta (pas od ul. Kalwaryjskiej);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli 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 sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy 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 – plan miejscowy nie wyznacza nowego układu komunikacyjnego, zakłada obsługę komunikacyjną terenów z istniejącej drogi częściowo

zlokalizowanej w obszarze opracowania – ul. Kilińskiego oraz, z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania – ul. Kalwaryjskiej;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny zabudowy mieszkaniowej, wskazane w planie miejscowym, posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych: ul. Kalwaryjskiej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania i ul. Kilińskiego, zlokalizowanej częściowo w obszarze opracowania, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie 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 sieci infrastruktury technicznej bądź z możliwością ich rozbudowy – obszar posiada dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.

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 2021 r. poz. 741 ze zm.), przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie *aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”* oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Pozytywna kreacja przestrzeni poprawi obecną estetykę przestrzeni w miejscowości, przyczyni się do wzrostu ogólnego standardu gminy oraz zwiększenia wartości nieruchomości, ze względu na możliwość inwestowania, zgodnie z oczekiwaniami właściciela działek.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021. 741 ze 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 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 2021. 741 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LV/497/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 sierpnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – Osiedle Kilińskiego – rejon ul. Papczyńskiego.
- 2) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, zawiadomiono na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

- 3) W dniu 15.09.2021 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.
- 4) Sporządzono projekt planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 5) Projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 6) Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 7) Dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 8) Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
- 9) Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od2021 r. do2021 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu2021 r.
- 10) Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia2021 r.
- 11) Przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021. 741 ze 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 2020. 283 ze 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 2020. 283 ze 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. Na podstawie tej ustawy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie pismem z dnia 05.10.2021 r. (08.10.2021 r. data wpływu do tut. Urzędu), znak ZNS.4700.98.z.2021 oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 29.12.2021 r., znak WOOŚ-III.411.398.2021.JD, pozytywnie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.