

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../2023
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe)

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXI/644/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe) 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. Plan dotyczy fragmentu wsi Wojciechowice położonej w zachodniej części gminy 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.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe) obecnie objęty jest od strony zachodniej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część zachodnia, przyjętym uchwałą Nr LX/658/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 12.04.2018 r., 3932) oraz od strony wschodniej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Wojciechowice – część południowa, przyjętym uchwałą Nr 647/XLVI/2006 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. W. Maz. Nr 225 poz. 8424 z dnia 07.11.2006 r.). Na terenie obszaru obowiązującego planu od strony zachodniej wskazane są tereny 2MNU czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz tereny 1KPJ czyli tereny ciągów pieszo jezdnych. Na terenie obszaru obowiązującego planu od strony wschodniej wskazane są tereny B1MN czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny B2KDP czyli tereny ciągów pieszo jezdnych.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością ujednolicenia przeznaczenia terenów 1KPJ oraz B2KDP wskazanych w obowiązujących planach w odniesieniu do fragmentu drogi znajdującego się poza obszarem opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe) ustala tereny: 1MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1MN-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz drogi lokalnej – 1KDL i dojazdowej - 1KDD.

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), 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, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy 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, 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;
- 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 – zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu a także o możliwości składania wniosków: w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej;
- 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 tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej;
- 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 obowiązującą zmianą „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*”, obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (Mn1) oraz tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej (Mn2). Dopuszcza się usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ujednolicenie przeznaczenia i oznaczenia drogi położonej pomiędzy terenem 1MN oraz 1MN-U, wskazując przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej oraz oznaczenie 1KDD.

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 LXXII/745/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r.

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) 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). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXI/644/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe);
- 2) 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 29.06.2022 r.;
- 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 skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 6) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 07.04.2023 r. do 28.04.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17.14.2023 r.;
- 7) 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 12.05.2023 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;

- 8) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 19.07.2023 r. do 09.08.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 31.07.2023 r.;
- 9) 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 23.08.2023 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły/wpłynęły;
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice część III (południe).

Poza tym, wykonano czynności wynikające z ustawy 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 ze zm.).

Na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 powyższej ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria wystąpił pismem z dnia 12.07.2022 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 28.11.2022 r. znak: WOOŚ-III.410.625.2022.JD.2) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 19.07.2022 r., data wpływu do tut Urzędu 21.07.2022 r., znak: ZNS.4700.81.z.2022) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu.