

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXXIV/731/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I 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 Czarny Las położonego w zachodniej części gminy Góra Kalwaria o powierzchni ok 10 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 niniejszego planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Las – część południowa I obecnie nie jest objęty aktem prawa miejscowego. Sporządzenie planu ma na celu przede wszystkim wprowadzenie w objętym obszarze możliwości zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wytyczonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria* (uchwała nr LVIII/635/2014 z dnia 27.06.2014 r.), obowiązującymi przepisami oraz zamierzeniami właścicieli działek zlokalizowanych w terenie objętym planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I ustala tereny: 1MN-U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 1MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lasu – 1L i 2L, wód powierzchniowych – 1WS i 2WS oraz drogi głównej 1KDG.

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 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, 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 dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej (Mn2), tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowo usługowej (M/U2) oraz oznaczone wg legendy tereny lasów. 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 wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi kategorii zbiorczej oraz rowów, nieprzekraczalnych linii zabudowy od lasów.

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 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 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 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXXIV/731/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I;
- 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 17.02.2023 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 27.09.2023r. do 18.10.2023r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 02.10.2023r.;
- 7) 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 02.11.2023r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły/nie wpłynęły;
- 8) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I.

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.).

Zgodnie z powyższą ustawą:

- 1) zawiadomiono o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków;
- 2) pismem z dnia 10 marca 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 21.03.2023 r. (znak pisma: ZNS.4700.27.z.2023) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie oraz pismem z dnia 09.06.2023 r. (znak pisma: WOOŚ-III.411.98.2023.MW) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część południowa I.

- 3) Prognozę oddziaływania na środowisko przesłano do uzgodnień i zaopiniowania;
- 4) Prognozę wraz z planem wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27.09.2023r. do 18.10.2023r;
- 5) Do Prognozy nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.