

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – rejon ulicy Podleśnej cz. II

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr Uchwałą Nr C/863/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – rejon ulicy Podleśnej cz. II.

Plan dotyczy obszaru w rejonie ul. Podleśnej we wsi Łubna, w obrębie geodezyjnym 00-26 Łubna, o powierzchni ok. 2,30 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 ww. planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. Dla terenu opracowania dokument studium wskazuje tereny istniejącej produkcji, usług i składów (P1).

Na obszarze opracowania planu miejscowego dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna - rejon ulic Lubińskiej i Podleśnej przyjęty uchwałą nr 462/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10 maja 2005 r. (Dz.Urz. W.Maz. Nr 279 poz.10553 z 19.12.2005 r.). Obowiązujący plan dla terenu opracowania wyznaczał m.in. obiekty produkcyjne, składy i magazyny, adaptowaną zabudowę mieszkaniową, obiekty produkcyjne, magazyny, składy oraz układ dróg wewnętrznych.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością zmiany ustaleń w zakresie m.in. izolacyjnego szpaleru drzew w celu umożliwienia optymalnego połączenia komunikacyjnego pomiędzy sąsiednimi terenami o przeznaczeniu przemysłowym, zgodnie z oczekiwaniami właścicieli.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – rejon ulicy Podleśnej cz. II ustala tereny U-P – teren usług lub produkcji.

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), 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. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

na cele nierolnicze i nieleśne. Miejscowy plan zagospodarowania nie jest położony w obszarze terenów chronionych prawnie;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. W granicach planu brak jest 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 – 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, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz 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 – miejscowy plan nie uwzględnia budowy układu drogowego. Dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – drogi publiczne sąsiadujące z terenem objętym planem posiadają parametry pozwalające na zapewnienie lokalizacji chodników i dróg rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

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.

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) 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 2024 r. poz. 1130). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr C/863/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – rejon ulicy Podleśnej cz. II;
- 2) 4 października 2023 r. 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 25 października 2023 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych i prawnych);
- 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 oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 6) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2024 r. do 11.09.2024 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 28.08.2024 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 25.09.2024 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 8) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) w dniu 27 listopada 2024 r. podczas X Sesji Rady Miejskiej Góry Kalwarii toczyła się dyskusja dot. planu, w której uczestniczyli m.in. okoliczni mieszkańcy jak i właściciele terenu; w głosowaniu nad projektem planu 20 radnych wstrzymało się od głosu;
- 10) do projektu planu wprowadzono poprawki dotyczące maksymalnej wysokości budynków.

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) 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.