

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – Wola Dobieska – część południowa

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr C/861/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – Wola Dobieska – część południowa.

Plan położony jest przy zachodniej granicy gminy Góra Kalwaria, dotyczy obszaru w rejonie ul. Szkolnej i Ogrodowej, w obrębie geodezyjnym 00-17 oraz ul. Wolskiej obr. 00-17 i 00-44, o powierzchni ok. 33,81 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 przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mn1) oraz tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mn2).

Na obszarze opracowania planu miejscowego dotychczas obowiązywały: zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria przyjęta uchwałą nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. W. Maz. Nr 5 poz.40 z 02.03.1999 r.), zmiana MPZP gminy Góra Kalwaria - fragment wsi Dobiesz przyjęta uchwałą nr 241/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 2001 roku (Dz. Urz. W. Maz. Nr 9 poz.88 z dnia 25.01.2001 r.), MPZP dla fragmentu wsi Dobiesz - Wola Dobieska - część południowa przyjęty uchwałą 618/XLV/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 22 czerwca 2006 roku (Dz. Urz. W. Maz. Nr 211 poz.7967 z dnia 17.10.2006 r.). Obowiązujące plany dla terenu opracowania wyznaczały m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, tereny rolne oraz tereny komunikacyjne.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością wprowadzenia zmian w zakresie obowiązującego pasa zabudowy oraz normatywów powierzchniowych dla działek budowlanych zgodnie z oczekiwaniami właścicieli terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – Wola Dobieska – część południowa ustala tereny:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDL – teren drogi lokalnej,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 z późn. 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. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu znajdują się rowy odwadniające. 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 – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projektowane połączenia komunikacyjne umożliwiają dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie 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, 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 jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w dotychczas obowiązującym studium oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr C/861/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – Wola Dobieska – część południowa;
- 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 wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych i 2 wnioski od osób 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 opinię do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z ww. opinii;
- 7) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z ww. uzgodnień i opinii;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 27.11.2024 r. do 18.12.2024 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 16.12.2024 r.;
- 10) 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 02.01.2025 r. – w ww. do projektu planu miejscowego uwagi nie wpłynęły;
- 11) w dniu 12.02.2025 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria wpłynął wniosek dot. wprowadzenia zmian do projektu planu zgodnie z prowadzonymi pracami związanymi z przebudową rowu. Wniosek został wzięty pod uwagę i wprowadzono do projektu korekty wynikające ze zmiany sposobu istniejącego zagospodarowania terenu.

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 z późn. 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.