

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXI/645/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna.

Plan dotyczy obszaru w rejonie ul. Podleśnej i Lipowej, w obrębie geodezyjnym 0044 Wojciechowice, w północno zachodniej części gminy Góra Kalwaria, w powiecie piaseczyńskim, o powierzchni ok. 60,0 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.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/183/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna, zmieniony Uchwałą Nr XXXIX/367/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 stycznia 2017 r. Niniejszy plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym, tereny zabudowy usługowej, tereny lasów, tereny dolesień oraz układ drogowy. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono przede wszystkim w celu wprowadzenia nowych rozwiązań w zakresie układu dróg publicznych, a także w związku z koniecznością wprowadzenia ustaleń funkcjonalno-przestrzennych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, a także tereny: lasów, dróg lokalnych, dojazdowych i 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 2023 r. poz. 977 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; plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy na obszarach obecnie niezagospodarowanych, jednakże jednocześnie jest to utrzymanie ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 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, część obszaru objętego sporządzanym planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na terenie objętym planem planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 61-67/4;
- 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, miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna 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. Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod

zabudowę – tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy i nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych (Mn1), tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki (Mn3), a także tereny lasów.

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 oraz wyznaczono nowe, niezbędne połączenia komunikacyjne. Umożliwi to wykształcenie działek budowlanych, które pozwolą na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednocześnie zapobiegając tworzeniu się chaosu przestrzennego. W porównaniu z obowiązującym planem miejscowym zrezygnowano z wytyczenia terenu ciągu pieszo-jezdnego (28KDP). Dostęp do dz. ew. nr 5, 7, 9 oraz 10/1 możliwy jest od ul. Podleśnej (1KDL, w dotychczasowym planie 2KDL) na podstawie obecnych własności i współwłasności działek 3/2, 4, 6 i 8;
- 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 infrastruktury rowerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieć 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”, przyjętej Uchwałą Nr CV/908/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 r.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się częściowo krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.76-146. 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności wykupu gruntów, budowy układu drogowego lub urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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 z późn. zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXXI/645/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna;
- 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 07.07.2022 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 oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) wprowadzono poprawki w projekcie wynikające z ww. opinii;
- 7) w dniu 18 maja 2023 r. zorganizowano spotkanie z mieszkańcami wsi Wojciechowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 9) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 27.09.2023 r. do 18.10.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 09.10.2023 r.;
- 11) 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 02.11.2023 r. – w ww. terminie wpłynęło 21 uwag do projektu planu miejscowego oraz 4 uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko;
- 12) w dniu 21 lutego 2024 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;
- 13) wprowadzono poprawki do projektu planu wynikające z rozstrzygnięcia uwag;
- 14) wystąpiono ponownie o konieczne uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego.

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 2023 r. poz. 1094 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.