

Uzasadnienie do w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna.

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna było ustalenie przeznaczenia terenu i ustalenie wskaźników urbanistycznych dla terenów miejskich, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kałuszyn. Na całym objętym planem ustalono następujące funkcje terenu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) ZN – teren zieleni naturalnej.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Funkcje terenu nawiązują do zmian zachodzących w otoczeniu i są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w studium.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy usługowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Na terenach ZN i RN dopuszczono lokalizację stawów. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym.

Plan miejscowy kształtuje prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego

zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego ustalenia planu pozwalają na realizowanie ważnych dla funkcjonowania miasta, które pozwolą na ograniczenie zmniejszania się liczby mieszkańców.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony **były / nie były** aktywne w trakcie konsultacji społecznych, w tym składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę miejsko-wiejską Kałuszyn do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu burmistrz Kałuszyna dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono 1 wniosek, który burmistrz rozpatrzył pozytywnie. W trakcie konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym okresie na składanie uwag, **nie złożono / złożono** uwag do projektu planu.

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem wobec sposobu jego obecnego zagospodarowania nie ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ww. projektu planu miejscowego.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w mieście, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym istnieje możliwość zapewnienia mieszkańcom korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (bez komunikacji miejskiej, która na terenie miasta nie jest realizowana). Obszar objęty planem znajduje się w granicach miasta. Jednak ze względu na sposób organizacji

komunikacji autobusowej oraz sposób zagospodarowania, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Obszar objęty planem przylega do ulic, które posiadają rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem znajduje się w terenach zurbanizowanych, które zapewniają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Uchwalenie planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stwierdza się zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, gdyż Rada Miejska w Kałuszynie w uchwale nr VII/45/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta i Gminy Kałuszyn stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kałuszyn w obszarze A stał się nieaktualny w całości.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów Kałuszyna pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie pełnił funkcje usługowe, możliwe jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie mieszkańcom z niepełnosprawnościami lub osób niepełnosprawnych przybywających do tego miejsca.