

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

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Góra Kalwaria**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XXII/209/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria, zmienionej uchwałą nr XXX/261/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2020 r. oraz uchwałą nr XLIV/369/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 16 grudnia 2020 r.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 7,97 ha, zlokalizowany w trzech obszarach. Obszar A (załącznik nr 1) o powierzchni 5,37 ha znajduje się na terenie obrębu Sierchów, w rejonie skrzyżowania ul. Ogrodowej i Brzozowej. Obszar B (załącznik nr 2) o powierzchni 2,03 ha znajduje się na terenie obrębu Sierchów, przy ul. Akacjowej. Obszar C (załącznik nr 3) o wielkości 0,57 ha zlokalizowany jest w obrębie Wólka Dworska, przy ul. Wilanowskiej. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:2000 oraz 1:500, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na całym obszarze opracowania obowiązuje uchwała Nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 5 poz. 40 z 2 marca 1999 r.). Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu poprawę możliwości zagospodarowania terenu. Zmiana polega na zmianie przeznaczenia terenu (obszar A), korekcie układu komunikacyjnego (obszar B) oraz korekcie wyznaczonych linii zabudowy (obszar B, obszar C).

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; dla obszaru

objętego zmianą planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zakres sporządzanych zmian nie dotyczy 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – zakres sporządzanych zmian w tekście uchwały uwzględnia wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zakres sporządzanych zmian nie dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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 lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicach informacyjnych sołectw 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 lokalnej, Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicach informacyjnych sołectw;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zakres sporządzanych zmian nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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 obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, teren objęty planem wskazany jest do zabudowy i zagospodarowania, w jego granicach przewidziano tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług (obszar A), tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki (obszar B). Obszar C wg obowiązującego studium znajduje się na

terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria > 3,5 ha. Teren w obrębie Wólka Dworska jest już dotychczas zagospodarowany na mocy ustaleń obowiązującej uchwały Nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria. Sporządzona zmiana planu miejscowego w tym obszarze nie dotyczy przeznaczenia terenu, a jedynie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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 – sporządzona zmiana planu miejscowego skorygowała układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – sporządzona zmiana planu miejscowego dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie, drogi publiczne sąsiadujące z terenem objętym planem posiadają parametry pozwalające na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry projektowanych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej bądź z możliwością ich rozbudowy – sporządzona zmiana planu miejscowego dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie, obszar posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w odniesieniu do uchwały intencyjnej, która określała zakres wprowadzonych zmian. 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) podjęto Uchwałą Nr XXII/209/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria;

- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 14 maja 2020 r. W ww. terminie wnioski nie wpłynęły;
- 4) podjęto uchwałę Nr XXX/261/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria. Zmiana dotyczyła korekty nazwy obrębu;
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 6) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 9) 9 grudnia 2020 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 grudnia 2020 r.,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 19 stycznia 2021 r.,
- 11) wprowadzono do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korekty,
- 12) 12 marca 2021 r. ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 marca 2021 r. do 9 kwietnia 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 29 marca 2021 r.,
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 23 kwietnia 2021 r.,
- 14) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

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 2021 r. poz. 247 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.