

UZASADNIENIE
do Uchwały
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej

Zgodnie z ustawą z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1 stanowi, że do zadań własnych gminy należą sprawy z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska.

Zmiana planu miejscowego sporządzona została w następstwie podjęcia uchwały nr XLIII/421/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej, zmienionej uchwałą nr IX/44/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XXVI/239/2020 z dnia 27 lutego 2020 r.

Kształtowanie ładu przestrzennego i polityki przestrzennej odbywa się poprzez studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, że określone ustalenia zmiany planu nie naruszają 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 r.

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej przyjęty uchwałą nr 576/XLVII/2010 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r., poz. 3400), z późniejszymi zmianami.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono celem wprowadzenia zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1R/ZN, 10ZN oraz 29ZN. Konieczność zmiany zapisów obowiązującego planu miejscowego wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, złożonych przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego. W granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1.R/ZN zmiana planu miejscowego polega na wydzieleniu z niego terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjno-usługową, zgodnie z obowiązującym. W granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem 29.ZN wydzielono teren oznaczony w projekcie planu symbolem 37.MN, przeznaczony pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami Studium. Zmiana w terenie 10ZN polega na powiększeniu sąsiedniego terenu 12a.MNe. Wprowadzeniu ww. zmian wynikających wprost z wniosków właścicieli nieruchomości towarzyszyły niezbędne zmiany wynikające ze zmian uwarunkowań obszaru objętego zmianą planu oraz zmian regulacji prawnych.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 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 niepełnosprawnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 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 infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – 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 zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany 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, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy,
- 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.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzana zmiana planu miejscowego uwzględnia wyniki „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 LXIV/677/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 października 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu. W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XLIII/421/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 września 2017 r. (w ustawowym terminie do planu nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2018 r. do 4 października 2018 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 1 października 2018 r., wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne mogły wnosić uwagi do projektu planu do dnia 18 października 2018 r. (do projektu planu wpłynęły 4 uwagi);
- 8) rozpatrzono uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 9) wprowadzono do projektu planu korekty wynikające z rozpatrzenia uwag;
- 10) dokonano ponownych uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i ponownie uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 11) Podjęto uchwałę nr IX/44/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 lutego 2019 r.;

- 12) 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 15 marca 2019 r. do 5 kwietnia 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 25 marca 2019 r., wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne mogły wnosić uwagi do projektu planu do dnia 19 kwietnia 2019 r. (w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły);
- 13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Górze Kalwarii do uchwalenia projekt planu miejscowego;
- 14) Rada Miejska Góry Kalwarii przyjęła Uchwałę Nr XIII/103/2019 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej;
- 15) Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.122.2019.JF z dnia 26 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 8269) stwierdził częściową nieważność Uchwała Nr XIII/103/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 maja 2019 r.;
- 16) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XXVI/239/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 17) w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego oraz uchwały nr XXVI/239/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ponowiono procedurę planistyczną;
- 18) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 lipca 2021 r. do 23 lipca 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 lipca 2021 r., wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne mogły wnosić uwagi do projektu planu do dnia 6 sierpnia 2021 r.

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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie pozytywnie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.