

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLII/353/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna 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. 1,6 ha, zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Łubna, w północnej części gminy Góra Kalwaria. 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 całym obszarze opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami: nr 462/XXXV/2005 z dnia 5 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna – rejon ulic Łubińskiej i Podleśnej (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. poz. 10553) oraz nr LXVIII/723/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łubna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 8501).

Do sporządzania miejscowego planu przystąpiono, w celu wprowadzenia ustaleń funkcjonalno-przestrzennych uwzględniających obecne plany właściciela działki, w sposób zapewniający ład przestrzenny dla całego wnioskowanego obszaru, zgodnie z ustaleniami „*Studium...*” oraz obowiązującymi aktualnie przepisami. Teren objęty planem, w „*Studium...*” wskazany jest pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oraz zabudowy mieszkaniowej - P/Mn.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna ustala teren: 1PU - zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oraz dopuszczonych lokali mieszkalnych.

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. 741 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymaganie 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytki, a także nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli 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, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy informacyjnej sołectwa Łubna zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy informacyjnej sołectwa Łubna;
- 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.

Obszar objęty planem miejscowym w całości jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co jest zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi przez obowiązujące Studium.

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 – plan miejscowy nie wyznacza nowego układu

komunikacyjnego, zakłada obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg częściowo zlokalizowanych poza obszarem opracowania;

- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych, w obszarze planu wraz z fragmentami poza nim, umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 3) 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 – obszar posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie *aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”* oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

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. 741 ze 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 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 2021. 741 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr XLII/353/2020 z 2 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna.
- 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) W dniu 22.01.2021 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.
- 4) Sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 5) Projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 6) Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

- 7) Dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 8) Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
- 9) Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach 08.09.2021 r. do 29.09.2021 r. oraz, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13.09.2021 r. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 13.10.2021 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.
- 10) Przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt planu miejscowego.

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. 741 ze 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. 247 ze 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. 247 ze zm.) odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wymagane ww. ustawą uzgodnienia uzyskano, zgodnie z pismem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z dnia 23.03.2021 r. (26.03.2021 r. data wpływu do tut. Urzędu), znak ZNS.4700.15.z.2021 oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 06.05.2021 r., znak WOOŚ-III.410.170.2021.JD.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.