

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską Góry Kalwarii ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559,1005 i 1079) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LX/541/2021 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III 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. 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.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III objęty był obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice przyjętym Uchwałą Nr LXXII/751/2018 Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. Na terenie obszaru opracowania planu wyznacza on tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 503). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałą Nr LX/541/2021 z dnia 27 października 2021 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III;
- 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 7 stycznia 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 skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 6) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2022 r do 12 sierpnia 2022 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 8 sierpnia 2022 r. ;
- 7) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 26 sierpnia 2022 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 8) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III.

Na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 14 stycznia 2022 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Piasecznie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dnia 7 marca 2022 r. Burmistrz ponownie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z ponowną prośbą o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie nie odpowiedział w ustawowym terminie. Uzgodnił odstąpienie pismem z dnia 06.05.2022. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie pismem z dnia 26 stycznia 2022 r., data wpływu do tut. Urzędu 8 lutego 2022 r., znak: ZNS.4700.8.z.2022) uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i przyrody, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W projekcie planu odstąpiono od ustalenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: ustalenie stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu magazynowania i składowania odpadów, zakazu lokalizacji działalności związanej z odzyskiem energii; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenia w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** – z uwagi na obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan, nie było wymagane uzyskanie właściwych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, które w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę lub drogi publiczne;

3) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej i innych obiektów dziedzictwa kulturowego w obszarze planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie, w projekcie planu odstąpiono od wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których

mowa w pkt. 2. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów w zakresie prawa budowlanego;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej dla terenów będących kontynuacją istniejącej zabudowy, położonych pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej, sprawia, że Gmina Góra Kalwaria nie poniesie nieuzasadnionych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;

6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszanych Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania;

7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane w poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

9) **udział 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;

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na tablicy Sołeckiej.

11) 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 niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strukturach wiejskich, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, publicznego transportu

samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Rozwiązania wskazane w planie mają ekonomiczne uzasadnienie ponieważ Gmina Góra Kalwaria nie będzie musiała ponosić nieuzasadnionych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu częściowo posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODOAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Plan miejscowy jest zgodny 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.