

## 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 ze zm) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm). Sporządzenie niniejszej **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Solec i Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79**, przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia ....., spowodowane jest koniecznością wprowadzenia zmian w zakresie przeznaczenia działek we wsi Baniocha (objętych uchwałą o przystąpieniu ), zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria*”, poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższa konieczność wynika z odstąpienia przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad od dotychczas planowanego sposobu rozwiązania zjazdów z drogi krajowej nr 79 w tym rejonie, w wyniku czego teren początkowo planowany pod fragment tej drogi ostatecznie nie został w ten sposób wykorzystany i wobec ustaleń obowiązującego planu nie może polegać żadnej zabudowie.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałą nr XLII/355/2020 z dnia 02.12.2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Solec i Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79, zmienionej uchwałą nr LII/441/2021 z dnia 26.05.2021 r.

Niniejsza zmiana obejmuje fragment terenu w planie, przyjętym uchwałą nr 507/XXXIX/2005 z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Solec i Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. poz. 10087), oznaczony symbolem 10 MN oraz 2 KDZ

O fakcie przystąpienia do sporządzania zmiany planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania zmiany planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m. in. sprawdzenie czy opracowywana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń obowiązującego *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 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 06.10.2021 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 21.02.2022 r. znak: WOOŚ-III.410.794.2021.JD) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 18.10.2021 r., data wpływu do tut. Urzędu 21.10.2021 r., znak: ZNS.4700.101.z.2021) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków instytucji. Nie wpłynęły natomiast wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu, w sposób zwyczajowo przyjęty, do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r., zaś w dniu 29.08.2022 r., wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 29.09.2022 r., (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęła.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia projekt zmiany planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej Góry Kalwarii w celu jego uchwalenia.

### **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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez zmianę części terenu oznaczonego symbolem 10MN oraz części terenu u zbiegu dróg oznaczonych symbolami 3KDL (ul. Skrajna) i 2KDZ (ul. Graniczna), w zakresie zmiany ich przeznaczenia i zasad kształtowania zabudowy, w tym wskaźników oraz konsekwencji wynikających z tego tytułu w odniesieniu do pozostałej części planu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w sposób zwyczajowo przyjęty: w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu i Sołtysa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz stronach: <https://gorakalwaria.pl/>, [bip.gorakalwaria.pl](http://bip.gorakalwaria.pl) (od lutego 2021 r. - [gorakalwaria.bipgmina.pl](http://gorakalwaria.bipgmina.pl)); w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r., w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 29.08.2022 r.,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na etapie sporządzania zmiany przedmiotowego planu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu utrzymano w sposób ustalony w uchwale zmienianej, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W przypadku przedmiotowej zmiany planu dokonano zmian w części tekstowej planu w odniesieniu do obsługi komunikacyjnej terenów, które poszerzą możliwości dostępu do drogi publicznej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Stosownie do wymogów **art. 32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2022 r. poz. 503), przyjętej uchwałą **nr LXXII/745/2018 z dnia 17.10.2018 r.** Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria”

oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Wprowadzone zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Solec i Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79, przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia .....r., polegające na zmianie w zakresie przeznaczenia min. dz. 451 we wsi Baniocha, zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria*”, poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 13 MN, nie będą miały wpływu na finanse publiczne.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.