

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 fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II)**, przyjętego uchwałą Nr2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia2022 roku, podyktowane jest koniecznością wprowadzenia zmian w części tekstowej w zakresie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów w tym parametrów dróg wewnętrznych oraz dróg wewnętrznych nowo wydzielanych (innych niż wskazane na rysunku planu) w terenach funkcyjnych jak również zasad ich obsługi. Powyższe zmiany poszerzą możliwości dostępu do dróg publicznych nowo wydzielanych działek, co umożliwi właścicielom terenów zrealizowanie inwestycji zgodnie z ich zamierzeniami.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr LX/542/2021 z dnia 27 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II).

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) Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria wystąpił z pismem z dnia 7 lutego 2022 roku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z prośbą o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 18 maja 2022 roku, znak: WOOS-III.410.84.2022.JDR) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 8 lutego 2022 roku, data wpływu do tutejszego Urzędu 23 lutego 2022 roku, znak: ZNS.4700.12.z.2022) 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 wpłynęły cztery wnioski instytucji oraz cztery 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 i uwzględnieniu uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 28 marca 2022 roku, 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 22.07.2022 roku do 12.08.2022 roku, zaś w dniu 09.08.2022 roku, wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 26.08.2022 roku, (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail i ePuap). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi .

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 – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany 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 – rozszerzono zapisy dotyczące możliwości obsługi komunikacyjnej nowo powstających działek oraz wprowadzono możliwość wydzielania dróg wewnętrznych nie będących drogami publicznymi.

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;

b) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2022 roku do 12.08.2022 roku, w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 09.08.2022 roku,

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 wpłynęły uwagi.

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 nowych ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów w tym parametrów dróg wewnętrznych oraz dróg wewnętrznych nowo wydzielanych w terenach funkcyjnych jak również zasad ich obsługi. Powyższe zmiany poszerzą możliwości dostępu do drogi publicznej nowo wydzielanych działek, co umożliwi właścicielom terenów zrealizowanie inwestycji zgodnie z ich zamierzeniami

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 października 2018 roku 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 fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II), przyjętego uchwałą Nr/2022 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia2022 roku, polegające na zmianie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów, 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.