

## 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 oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, była potrzeba wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym obsługującym ten obszar, a także konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach, odnośnie zachowania ładu przestrzennego, szczególnie w odniesieniu do wskazanego w planie przebiegu obowiązującej linii zabudowy. Obszar planu jest objęty w całości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 317/XXV/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – część południowa (teren pomiędzy drogą krajową Nr 79 i ulicą Europejską). Przewidywane zmiany w układzie komunikacyjnym mają na celu ograniczenie szerokości dróg publicznych, a tym samym zmniejszenie nakładów koniecznych na wykup gruntów pod drogi.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr XXXII/294/2020 z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha oraz uchwałę Nr LXVIII/619/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*, zwanego dalej „Studium”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

W obowiązującym „Studium”, w granicach planu, rozmieszcza następujące funkcje:

Mn1, czyli tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, w tym w szczególności: kontynuacja, uzupełnienie oraz podwyższenie standardów istniejącej zabudowy (standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa; sporządzenie planów miejscowych dla obszarów Mn1 łącznie z sąsiadującymi z nimi obszarów Mn 2), nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych - według wyznaczonych w nich wskaźników i standardów, a przy ewentualnych zmianach tych planów - według standardów wskazanych dla terenów jako Mn2. Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

Mn2, czyli tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym: działki budowlane o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, wysokość zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje, maksymalna intensywność zabudowy wynoszące do 0,6 oraz orientacyjny procent terenów biologicznie czynnych wynoszący od 50% do 70%. Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

P1, czyli tereny istniejącej produkcji, usług i składów. Wskazuje się możliwość adaptacji, rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń, szczególnie pod kątem wdrażania nowych technologii. Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, baz, składów, centów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i terenów o funkcji mieszkaniowej.

Przy czym należy zaznaczyć iż na terenie objętym niniejszym przeznaczeniem w Studium... w przedmiotowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, został wyznaczony teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, a także, dla tego terenu określono parametry, takie jak dla zabudowy usługowej w Studium.... Określenie takiego przeznaczenia dla tego obszaru zostało podyktowane bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy

mieszkaniowej oraz przeznaczeniem tego terenu w obowiązującym planie jako teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, tj. teren zabudowy usługowej.

Miejscowy plan wyznacza tereny o następujących przeznaczeniach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU do 10 MNU**;
- teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL do 3KDL**;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 7KDD**;
- tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDP do 3KDP**;
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW**.

W dniu 21 lipca 2020 r. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, pismem znak: PLP.6722.3.2020.AS zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z siedzibą w Chylicach o uzgodnienie odstąpienia od poprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria powyżej opisane, uzgodnienie, odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzasadnia brakiem negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez realizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ten dokument przewiduje przede wszystkim możliwość wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym i przebiegu linii zabudowy, a także odstąpienia od stosowania obowiązującej linii zabudowy. Plan miejscowy nie wprowadzania ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób pogorszyć stan środowiska w stosunku do obowiązujących ustaleń przyjętych uchwałą nr 317/XXV/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2008 t. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – część południowa (teren pomiędzy drogą krajową nr 79 i ulicą Europejską). W odpowiedzi na powyższe, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie, pismem z dnia 07.08.2020 r. (pismo znak: NZS.4700.59.z.2020) odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a także Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem z dnia 21.08.2020 r. postanowił odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego. W toku prac projektowych sporządzono również prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (data pozyskania: 17.01.2022 r.), projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r., zaś w dniu 29.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu można było składać do dnia 29.09.2022 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawił projekt 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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów, geometrii dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na możliwie najwyższym poziomie a także wskazaniem o patrzeniem stosownymi ustaleniami form ochrony przyrody tu występujących;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie nie ustala się, z uwagi na brak występowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej, w tym zapewnienia stanowisk postojowych, a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;

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 – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

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 planu miejscowego oraz wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (w toku procedury planistycznej odstąpiono od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko) – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria;

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na żądanie drogą elektroniczną;

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 29.08.2022 r.;

d) umożliwienie składania uwag do planu miejscowego i wniosków, w tym przy użyciu drogi elektronicznej do 29.09.2022 r.;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, natomiast odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

b) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany przez autobus miejski Warszawskiego Transportu publicznego – Linia L13 (przystanek Baniocha – Marki 01 na drodze krajowej nr 79),

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy drogi, by w jej terenie mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

#### **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 2021 r. poz. 741, ze zm.) przyjętej Uchwałą **Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2019 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**

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego oraz realizacją infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu. Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją

planu – podatków od nieruchomości i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej będą osiągalne jedynie w przypadku obrotu terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Analizując źródła oraz wielkości spodziewanych przychodów oraz koniecznych do poniesienia nakładów należy zauważyć, że uzyskanie jego samofinansowania się będzie trudne ale jednak wykonalne.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Góry Kalwarii podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania 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.