

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 z póź.zm) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm).

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - Sierzchów rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przyjętego uchwałą Nr XVI/161/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 września 2011 r., zmienionego uchwałą Nr LV/499/2021 Rady Miejskiej z dnia 25 sierpnia 2021 r., podyktowane było koniecznością zmian zapisów odnoszących się do ustaleń i zasad dotyczących możliwości obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcyjnych.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr LXI/555/2021 w dniu 24 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Powyższe zmiany mają na celu doprecyzowanie możliwości dostępu istniejących oraz nowo wydzielanych działek do dróg publicznych z możliwością ich obsługi komunikacyjnej z dróg innych niż drogi wewnętrzne wskazane na rysunku planu. Zmiana ta umożliwi właścicielom działek znajdujących się w obszarze planu, zrealizowanie inwestycji zgodnie z zamierzeniami. W ramach tych zmian wprowadzono również zapisy umożliwiające lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

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 2021 r. poz. 2373 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 31.03.2022 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.

W/w organy odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu uzgodniły:

- PPIS pismem z dnia 04.04.2022 znak ZNS.4700.31.z.2022 r. (11.04.2022 r. data wpływu do tut. Urzędu),
- RDOŚ pismem z dnia 01.07.2022 r. znak WOOŚ-III.410.285.2022.JD.2

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej

zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków od instytucji oraz wpłynął 1 wniosek osoby fizycznej nieuwzględniony przez Burmistrza, gdyż nie dotyczył zakresu zmian określonych w uchwale intencyjnej.

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 30.09.2022 r. do 21.10.2022 r., zaś w dniu 17.10.2022 r., wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 04.11.2022 r., (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). 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 zmiany planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

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

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez zapisy regulujące obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek w poszczególnych terenach funkcyjnych oraz dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 (02.02.2022 r. - gorakalwaria.bip.gmina.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 30.09.2022 r. do 21.10.2022 r., w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 17.10.2022 r.,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej do dnia 04.11.2022 r.,

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 (Nr XVI/161/2011 z dnia 28 września 2011 r.), 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.

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 z poz.zm.), 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 fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przyjętego uchwałą Nr XVI/161/2011 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 września 2021 r. zmienionego uchwałą Nr LV/499/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r., polegające na zmianie zapisów regulujących obsługę komunikacyjną działek, nie będą miały wpływu na finanse publiczne.

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.