

## 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.

Sporządzenie niniejszej zmiany planu p.n. „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice**”, przyjętego uchwałą Nr 352/XXV/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2004 r., (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia z 2005 r. poz. 2014), w części graficznej, na terenach oznaczonych symbolem 17 MNR we wsi Tomice oraz w części tekstowej, dotyczącej terenów przeznaczonych pod zabudowę spowodowane jest koniecznością:

- uwzględnienia w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1, oraz w części tekstowej zmian odnośnie funkcji (przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania) i zakresu usług dla terenu oznaczonego symbolem 17 MNR,
- uwzględnienia odnośnie całego obszaru planu, w części tekstowej, dopuszczenia możliwości zabudowy na działkach budowlanych o parametrach mniejszych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych planu zmienianego poprzez:
  - a) odstąpienie od określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej, powstałej w innym trybie niż scalenia i podział nieruchomości,
  - b) odstąpienie od określenia minimalnej szerokości frontu działki, jako konsekwencji odstąpienia, o którym mowa w pkt a) powyżej (określenie minimalnej szerokości frontu działki byłby niekonsekwentne wobec odstąpienia od określenia powierzchni działki budowlanej i mogłoby powodować niekorzystny kształt działki lub wręcz niemożność dokonania podziału przy założeniu braku określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej).

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr LXXII/756/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice. 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 opracowywany plan nie będzie naruszał 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.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, wraz z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w tym wykonuje się prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 r.). W tym przypadku Burmistrz odstąpił od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piasecznie.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej i nie wpłynął żaden wniosek od organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego. Po uzyskaniu 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 do publicznego wglądu w dniach od 05.07.2019 r. do 26.07.2019 r., zaś w dniu 15.07.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 09.08.2019 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza.

W celu uściślenia i jednoznacznej interpretacji znaczenia użytego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, słowa „funkcja”, doprecyzowano je jako uwzględniając „przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania”. W odniesieniu do zmian w zakresie minimalnej wielkości działki budowlanej zachodziła konieczność odniesienia się do ustaleń w zakresie frontów działki, jako integralnie związanym parametrem odnoszącym się do wielkości działki. W związku z powyższym przyjęto uchwałę Nr..... Rady Miejskiej Góry Kalwaria z dnia.....2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia 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 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 – wobec braku obowiązku określenia w mpzp. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych - ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie możliwości zmniejszenia wymaganej minimalnej wielkości działki budowlanej i co się z tym wiąże, mniejszych szerokości wymaganych frontów działek, a tym samym dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określono w zmieniającym planie, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych wskaźników urbanistycznych;

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 ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

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 wymagają 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 planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria; w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 roku 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 05.07.2019 r. do 26.07.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 15.07.2019 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

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

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga.

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 tym przypadku, ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu uwzględniono te aspekty w ograniczonym zakresie, zgodnie z treścią planu.

#### **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 2017 r. poz. 1073 i 1566), przyjętej Uchwałą Nr LXIV/677/2014 z dnia 28 października 2014 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 planu p. n. „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tomice”, przyjętego uchwałą Nr 352/XXV/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2004 r., (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. poz. 2014), w części graficznej, na terenie oznaczonym symbolem 17 MNR w zmienianym planie oraz w części tekstowej, dotyczącej terenów przeznaczonych pod zabudowę w całym obszarze planu, w zakresie określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej i szerokości frontu nieruchomości, nie będą miały znaczącego wpływu na finanse publiczne. Można się spodziewać jedynie nieznacznie większego wpływu do budżetu gminy z racji podatków od nieruchomości, gdyż uruchomienie pod zabudowę mniejszych działek może zwiększyć ruch budowlany oraz intensywność zabudowy, a także ze względu na rozszerzenie katalogu rodzaju usług możliwych do realizacji w terenie objętym zmianą planu.

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.