

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 Solec**”, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia, (Dz. Urz. Woj. Maz.), w części graficznej oraz tekstowej polega na zmianie przeznaczenia terenu **UP-1** (usług publicznych z zakresu kultury, oświaty, sportu i rekreacji w ramach realizacji zadań własnych samorządu terytorialnego) na teren **Mn1** (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych)

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr LXXII/755/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec. 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.

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 2018 r. poz. 2081 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 18.12.2018 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz pismem z dnia 20.12.2018 r. 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 24.01.2019 r. znak: WOOS-III.410.950.2018.MM) oraz w odniesieniu do zakresu zmiany, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 09.01.2019 r. znak: ZNS.4700.146.z.2018.2019 – data wpływu do tut. Urzędu 16.01.2019 r.) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany przedmiotowego projektu planu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych oraz sześć wniosków od instytucji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując wszystkie 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 06.09.2019 r. do 27.09.2019 r., zaś w dniu 11.09.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 11.10.2019 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

W celu uściślenia i jednoznacznej interpretacji wyrażenia „ustalenia funkcjonalne”, użytego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, podjęto uchwałę Nr XVIII/159/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25.09.2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec. W powyższej uchwale wyjaśniono, że wyrażenie „ustalenia funkcjonalne” należy rozumieć jako przeznaczenie a także zagospodarowanie terenu.

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 – poprzez określenie odmiennego rodzaju przeznaczenia dla obszaru zmiany planu miejscowego;

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 sposób zwyczajowo przyjęty: w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu i Sołtysa oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria – bip.gorakalwaria.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 06.09.2019 r. do 27.09.2019 r. w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 11.09.2019 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 r. 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 nie wpłynęła żadna 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, zgodnym 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), przyjętej Uchwałą **Nr LXIV/677/2014 z dnia 28 października 2014 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 planu p. n. „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec”, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dniar., (Dz. Urz. Woj. Maz.), w części graficznej oraz tekstowej polegające na zmianie przeznaczenia terenu **UP-1** (usług publicznych z zakresu kultury, oświaty, sportu i rekreacji w ramach realizacji zadań własnych samorządu terytorialnego) na teren **Mn1** (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych) nie będą miały znaczącego 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.