

## 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 mniejszej zmiany planu p.n. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - część północna” przyjętego uchwałą Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. poz. 2316), spowodowane jest wnioskami mieszkańców zgłaszającymi potrzeby:

- zmiany przeznaczenia terenu 7U polegającej na dopuszczeniu na tym obszarze budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- zniesienia nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od rowów melioracyjnych w odległości 6,0 m, w terenach 7U, 26MN/U, 28MN/U, 27MN/U na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz ustalonych w części tekstowej uchwały Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r.,

- przebudowy lub zmiany przebiegu rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6w;

- zniesienia w planie ograniczeń spowodowanych wyznaczeniem w mpzp napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz rejonów możliwego ponadnormatywnego oddziaływania od linii elektroenergetycznych 15 kV - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV występujące w terenach: 7U, 5w, 26MN/U, 6w i 27MN/U 15 kV, zostały przebudowane w trakcie prac nad budową obwodnicy miasta Góra Kalwaria;

- zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w terenie 35MN/U na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r - z wyznaczonej w odległości 32 m od wschodniej granicy działki o nr 140/6 na wyznaczonej w odległości 12 m, od wschodniej granicy działki nr 140/6.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr XLIII/425/2017 z dnia 26.04.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - część północna, która została zmieniona uchwałą nr LVIII/638/2018 z dnia 26 lutego 2018 r.

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 planów 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, na podstawie uzgodnień 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. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta Góra Kalwaria rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt 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 19.04.2019 r. do 13.05.2019 r., zaś w dniu 6.05.2019 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 27.05.2019 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 przedstawi 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 – określono w ograniczonym zakresie ze względu na charakter planu, poprzez zmianę lokalizacji i zniesienie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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 – 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 w Urzędzie i u Sołtysa oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii; 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 planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 19.04.2019 r. do 13.05.2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 6.05.2019 r.,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do 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.

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

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:

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

2. dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących na terenie miasta Góra Kalwaria.

3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe.

4. 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 – zmiana planu nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **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 przyjętej Uchwałą Nr **LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 roku** Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie

aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria oraz miejscowych planów miejscowych 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 Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - część północna nie spowoduje wzrostu dochodów budżetu z tytułu podatku od nowej zabudowy, również nie będzie miało wpływu na wysokość nakładów z budżetu, wynikających z uchwalenia planu przyjętego uchwałą Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r.