

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki – cz. I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/52/2024 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki – cz. I.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,15 ha, który położony jest obrębem ewidencyjnym 10-03 miasta Góra Kalwaria, w jego południowej części, pomiędzy ul. Brzozową a obwodnicą Góry Kalwarii. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 roku. Dla terenu opracowania dokument studium wskazuje tereny: MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZL – teren lasu.

Na obszarze opracowania planu miejscowego dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki - rejon ul. Marianki i ul. Grójeckiej przyjęty uchwałą nr LX/657/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 marca 2018 r. (Dz.Urz. W.Maz. poz.3931 z dnia 12.04.2018 r.). Wyznaczał on następujące przeznaczenia terenów: MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; ZL – tereny lasów; KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku z koniecznością wprowadzenia zmian dla przedmiotowego obszaru w zakresie wyznaczenia układu komunikacyjnego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala tereny:

- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- L – teren lasu,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Obszar położony jest częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się pomnik przyrody – grupa drzew – ustanowiony Orzeczeniem Nr 1001 Prezydenta Warszawy z dnia 28.12.1988 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Stołecznego Warszawskiego z 1989 r. Nr 24, poz. 264). Teren nie wymaga uzyskania zgody zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W procedurze planistycznej uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne 0,0181 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa – pod teren IKR. Na jego terenie nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, brak jest dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – obszar planu położony jest na terenie miasta, zgodnie z obowiązującymi wcześniej aktami planowania przestrzennego nie są to tereny rolne.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar położony jest w zurbanizowanej części miasta Góra Kalwaria, utrzymano istniejący układ drogowy oraz układ wskazany w dotychczasowym planie miejscowym;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na terenie miasta funkcjonuje transport publiczny, obecnie najbliższymi ulicami obsługiwanymi liniami autobusowymi są ul. Dominikańska i ul. Wiejska;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają ruch pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętej Uchwałą Nr CV/908/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 r.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się krajobrazy priorytetowe typu miejskiego (podtyp miejscowości z zachowanym układem historycznym) o kodzie 14-318.76-029. Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania

projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr VI/52/2024 z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki – cz. I;
- 2) 4 października 2024 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25 października 2024 r. (w terminie tym nie wpłynęły żadne wnioski);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 6) Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 72/2025 z dnia 31 lipca 2025 r. wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla całości wnioskowanych terenów;
- 7) wystąpiono o opinię do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z ww. opinii;
- 9) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z ww. uzgodnień i opinii;
- 11) ogłoszono o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 04.03.2026 r. do 31.03.2026 r. W dniu 11.03.2026 r. zorganizowano dyżur projektanta, a w dniu 13.03.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte;
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 31.03.2026 r. – w ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 13) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta i Gminy Góra Kalwaria, dotyczy prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Procedowany plan miejscowy nie wprowadza żadnych

nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie przewiduje się wydatków wpływających na budżet gminy wynikających z realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. W związku z wyznaczeniem obszarów umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przewiduje się wzrost dochodów wynikający z „renty planistycznej”, wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Wzrost dochodów gminy uzależniony jest od tempa zmian zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.