

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

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Góra Kalwaria

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XXII/209/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria, zmienionej uchwałą nr XXX/261/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2020 r. oraz uchwałą nr XLIV/369/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 16 grudnia 2020 r.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria nie narusza ustaleń *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 roku.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 7,97 ha, zlokalizowany w trzech obszarach. Obszar A (załącznik nr 1) o powierzchni 5,37 ha znajduje się na terenie obrębu Sierzechów, w rejonie skrzyżowania ul. Ogrodowej i Brzozowej. Obszar B (załącznik nr 2) o powierzchni 2,03 ha znajduje się na terenie obrębu Sierzechów, przy ul. Akacjowej. Obszar C (załącznik nr 3) o wielkości 0,57 ha zlokalizowany jest w obrębie Wólka Dworska, przy ul. Wilanowskiej. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:2000 oraz 1:500, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na całym obszarze opracowania obowiązuje uchwała Nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 5 poz. 40 z 2 marca 1999 r.). Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu poprawę możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z wnioskami, które wpłynęły do Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria. Zmiana polega na zmianie przeznaczenia terenu (obszar A), korekcie układu komunikacyjnego (obszar B) oraz korekcie wyznaczonych linii zabudowy (obszar B, obszar C).

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; dla obszaru

objętego zmianą planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zakres sporządzanych zmian nie dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.) – sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – zakres sporządzanych zmian w tekście uchwały uwzględnia wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zakres sporządzanych zmian nie dotyczy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicach informacyjnych sołectw zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) 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 lokalnej, Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicach informacyjnych sołectw;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zakres sporządzanych zmian nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, teren objęty planem wskazany jest do zabudowy i zagospodarowania, w jego granicach przewidziano tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług (obszar A), tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki (obszar B). Obszar C wg obowiązującego studium znajduje się na

terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria > 3,5 ha. Teren w obrębie Wólka Dworska jest już dotychczas zagospodarowany na mocy ustaleń obowiązującej uchwały Nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria. Sporządzona zmiana planu miejscowego w tym obszarze nie dotyczy przeznaczenia terenu, a jedynie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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 – sporządzona zmiana planu miejscowego skorygowała układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – sporządzona zmiana planu miejscowego dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie, drogi publiczne sąsiadujące z terenem objętym planem posiadają parametry pozwalające na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry projektowanych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej bądź z możliwością ich rozbudowy – sporządzona zmiana planu miejscowego dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie, obszar posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Góra Kalwaria wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w odniesieniu do uchwały intencyjnej, która określała zakres wprowadzonych zmian. 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) podjęto Uchwałą Nr XXII/209/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria;

- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 14 maja 2020 r. W ww. terminie wnioski nie wpłynęły;
- 4) podjęto uchwałę Nr XXX/261/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria. Zmiana dotyczyła korekty nazwy obrębu;
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 6) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 9) 7 grudnia 2020 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 grudnia 2020 r.,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 19 stycznia 2021 r.,
- 11) wprowadzono do projektu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korekty,
- 12) 12 marca 2021 r. ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 marca 2021 r. do 9 kwietnia 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 29 marca 2021 r.,
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 23 kwietnia 2021 r.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).

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 2020 r., poz. 283 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.