

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 (Dz. U. 2022. 559) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022. 503).

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - Sierzchów rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia, podyktowane było koniecznością zmian zapisów odnoszących się do ustaleń i zasad dotyczących możliwości obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcyjnych.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr LXI/555/2021 w dniu 24 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Zmiana planu ma na celu doprecyzowanie zapisów określających możliwość dostępu istniejących i tworzonych działek do dróg publicznych oraz możliwości ich obsługi komunikacyjnej z innych dróg niż publiczne i wewnętrzne wskazane na rysunku planu. Zmiana ta, umożliwi właścicielom działek znajdujących się w obszarze planu, zrealizowanie inwestycji zgodnie z zamierzeniami. Wprowadzono również zapisy umożliwiające lokalizacje indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

O przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniem, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów - stosownym zawiadomieniem.

Przystąpienie do opracowania zmiany przedmiotowego planu miejscowego, poprzedziło przeprowadzenie analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu obowiązującego, która miała na celu m. in. sprawdzenie czy postulowana zmiana nie będzie naruszała 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. 2021. 2373 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, pismem z dnia 31 marca 2022 r., wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie, z prośbą o **uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko**.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie - pismem z dnia 04.04.2022 r. (data wpływu: 11.04.2022 r.) znak pisma: ZNS.4700.31.z.2022 – przedstawił opinię sanitarną, w której odstępuje od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedmiotowej zmiany planu;

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie – pismem z dnia 1 lipca 2022 r. (data wpływu: 01.07.2022 r.) znak pisma: WOOS-III.410.285.2022.JD.2 – uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedmiotowej zmiany planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków instytucji oraz 1 wniosek osoby fizycznej - dotyczący zmian minimalnych powierzchni działek oraz zmiany przeznaczenia terenu, które to zmiany wykraczają poza przyjęty zakres zmian, określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu.

W toku procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z protokołu tej Komisji - projekt planu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnienia oraz wyrażania opinii, zgodnie z art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. 2022. 503) oraz art. 16 i art. 23 ustawy o ochronie przyrody (DZ. U. 2021. 1098 ze zm.).

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu, w sposób zwyczajowo przyjęty, do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2022 r. do 21 października 2022 r., zaś na dzień 17.10.2022 r., wyznaczono datę dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Upływ terminu składania uwagi do projektu planu wyznaczono na dzień 04.11.2022 r., (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie *nie wpłynęły uwagi*.

Po wypełnieniu obowiązków proceduralnych związanych z tworzeniem, uzgadnianiem, opiniowaniem oraz konsultowaniem ze społecznością lokalną przedmiotowego projektu planu, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia projekt zmiany planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem do uchwalenia Radzie Miejskiej Góry Kalwarii.

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 – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 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 – poprzez zapisy regulujące obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek w poszczególnych terenach funkcyjnych oraz dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 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 zmiany planu miejscowego oraz wyłożeniu zmiany 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 stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz stronach: <https://gorakalwaria.pl/>, bip.gorakalwaria.pl (od lutego 2021 r. - gorakalwaria.bipgmina.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 29.09.2022 r. do 21.10.2022 r., w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria;
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 17.10.2022 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, na etapie sporządzania zmiany przedmiotowego planu, organ ważył interes

publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu utrzymano w sposób ustalony w uchwale zmienianej, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” rozmieszczenie funkcji umożliwiających racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

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.

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. 2021 503), przyjętej uchwałą nr LXXII/745/2018 z dnia 17.10.2018 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia r., polegające na zmianie zapisów regulujących obsługę komunikacyjną działek, nie będą miały 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.