

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. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm).

Sporządzenie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna rejon ulicy Podleśnej cz. I , przyjętego uchwałą Nr LXXIII/659/2022, Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 maja 2022 r. , podyktowane jest koniecznością spełnienia oczekiwań właścicieli terenu w zakresie zmiany wskaźników kształtowania zabudowy dotyczących: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr CIII/894/2023 z dnia 25 października 2023 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna rejon ulicy Podleśnej cz. I .

O fakcie przystąpienia do sporządzania zmiany planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami, 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 opracowywana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń obowiązującej zmiany *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria* przyjętego uchwałą Nr XX/251/2025 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 05.02.2024 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz 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 19.04.2024 r. znak: WOOŚ-III.410.79.2024.JDR.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 05.03.2024 r., znak: ZNS.9023.3.19.2024) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu.

W odpowiedzi na ogłoszenie i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków instytucji. Nie wpłynęły natomiast wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując 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 został poddany konsultacjom społecznym poprzez udostępnienie do publicznego zapoznania się z jego treścią w sposób zwyczajowo przyjęty.

Konsultacje społeczne wyznaczono w dniach od 10.10.2025 r. do 07.11.2025 r.

W dniu 24.10.2025 r., wyznaczono termin spotkania otwartego. W czasie trwania Konsultacji społecznych można było składać uwagi do projektu zmiany planu.

Jednocześnie wskazano terminy dyżuru projektanta w dniu 31.10.2025 r. od godziny 15.00 do godziny 16.00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 07.11.2025 r., (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). W okresie konsultacji społecznych wpłynęło/ nie wpłynęły uwagi.

Z konsultacji społecznych sporządzony został protokół.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia projekt zmiany planu z wymaganymi załącznikami, niniejszym uzasadnieniem oraz Raportem z konsultacji społecznych 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 – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie dotyczy ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

8) 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;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

10) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

12) 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 poddanie projektu zmiany planu konsultacjom społecznym, 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 oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz stronach: <https://gorakalwaria.pl/>, 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) przedłożenie projektu zmiany planu miejscowego do konsultacji społecznych w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria, Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 10.10.2025 r. do 07.11.2025 r., Uwagi można było składać do 07.11.2025 r. W tym czasie wyznaczono:

- spotkanie otwarte w sprawie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 24.10.2025 od godz. 15.00 r.,

- dyżur projektanta w dniu 31.10.2025 r., od godz 15.00 do 16.00.

c) umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu.

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej 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...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego wpłynęła / *nie wpłynęła*.

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. z 2023 r. poz. 997 ze zm.), przyjętej uchwałą Nr CV/908/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 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 Łubna rejon ul. Podleśnej I sporządzonego na podstawie uchwały Nr CIII/894/2023 z dnia 25 października 2023 r., polegająca na wprowadzeniu korekty w zakresie procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników zabudowy nie będą miały wpływu na finanse publiczne.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany 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.