

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/251/2025
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIV/368/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria.

Zasadność sporządzenia zmiany studium wynika ze zmiany przepisów prawa, w tym w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, wniosków mieszkańców oraz potrzeby posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną, służącego jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie zmiany studium przyczyni się do uporządkowania i polepszenia zagospodarowania poszczególnych terenów oraz ułatwi prowadzenie na terenie gminy racjonalnej polityki przestrzennej.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu dotychczasowym jeśli przed dniem wejścia w życie ww. ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu studium.

Granice obszaru objętego studium stanowią granice administracyjne gminy Góra Kalwaria. Zakres opracowania zawiera uwarunkowania i kierunki określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany studium stanowią nową edycję studium, opracowaną zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, przedstawionym w rozdziale X *Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy* części tekstowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, na terenie gminy można wyznaczyć nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę pozostałych funkcji jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy,

w związku z czym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych pod te funkcje, w tym: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i zagrodową.

Spśród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, studium w kierunkach zagospodarowania przestrzennego poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane) o funkcji produkcyjnej o powierzchni użytkowej około 939776,07 m² oraz o funkcji usług o powierzchni użytkowej około 894213,68 m².

Tereny funkcji mieszkaniowych (zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz zagrodowa) zostały wyznaczone: w granicach obecnego zagospodarowania tymi funkcjami, w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w terenach dopuszczonych w dotychczasowym studium.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że Gmina Góra Kalwaria posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z oraz art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

. W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr XLIV/368/2020 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. W procedurze wpłynęło 61 wniosków;
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany studium;

- 5) sporządzono projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta i gminy Góra Kalwaria;
- 6) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Góry Kalwarii do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 7) do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zmiany wynikające z ww. opinii;
- 8) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium;
- 9) projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skorygowano o uwagi zgłoszone w uzgodnieniach i opiniach;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 maja 2023 r. do 29 maja 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 22 maja 2023 r.;
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 19 czerwca 2023 r. W terminie tym wpłynęło 1216 uwag. Burmistrz Gminy i Miasta Góra Kalwaria uwzględnił w całości 592 uwagi, 595 uwag uwzględnił w części oraz nie uwzględnił 29 uwag;
- 12) w dniu 8 listopada 2023 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;
- 13) w wyniku rozpatrzenia uwag skorygowano projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 14) dokonano ponownych uzgodnień projektu zmiany studium;
- 15) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 stycznia 2024 r. do 20 lutego 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 16 lutego 2024 r.;
- 16) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 12 marca 2024 r. W terminie tym wpłynęły 792 uwagi. Burmistrz Gminy i Miasta Góra Kalwaria uwzględnił w całości 7 uwagi, 764 uwagi uwzględnił w części oraz nie uwzględnił 21 uwag;
- 17) w dniu 5 czerwca 2024 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia, nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;

- 18) w wyniku rozpatrzenia uwag skorygowano projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 19) ogłoszono o ponownym częściowym wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 czerwca 2024 r. do 11 lipca 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 25 czerwca 2024 r.;
- 20) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 1 sierpnia 2024 r. W terminie tym wpłynęły 4 uwagi. Burmistrz Gminy i Miasta Góra Kalwaria uwag nie uwzględnił;
- 21) w dniu 27 sierpnia 2024 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia, nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;
- 22) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt zmiany studium;
- 23) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr VIII/77/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria;
- 24) Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z 4 listopada 2024 r. (WP-I.4131.198.2024) stwierdził nieważność ww. uchwały;
- 25) do projektu wprowadzono zmiany zgodnie z treścią rozstrzygnięcia nadzorczego;
- 26) dokonano ponownych uzgodnień projektu zmiany studium;
- 27) do projektu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień;
- 28) ogłoszono o ponownym częściowym wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lipca 2025 r. do 25 lipca 2025 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 22 lipca 2025 r.;
- 29) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 15 sierpnia 2025 r. W terminie tym wpłynęło 12 uwag. Burmistrz Gminy i Miasta Góra Kalwaria 2 uwag uwzględnił w części (wnioskowane zapisy już znajdowały się w treści dokumentu) oraz nie uwzględnił 10 uwag;
- 30) w dniu 27 sierpnia 2025 r. Rada Miejska Góry Kalwarii rozstrzygnęła w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych podczas drugiego wyłożenia, nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Góra Kalwaria;

31) przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt zmiany studium.

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 Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria.

W trakcie trwania procedury planistycznej weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zmiany przepisów polegają m.in. na docelowym zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym gminy. Kontynuacja trwającej procedury planistycznej jest możliwa na podstawie art. 65 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy. Studium do 30 czerwca 2026 r. lub do wejścia w życie planu ogólnego stanowić będzie podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.