UZASADNIENIE
do projektu Uchwały Nr……..…
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia ……...2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie - cz. I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XVI/182/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie - cz. I.

Plan dotyczy dz. ew. nr 42/83; 42/84; 42/85 położonych w Krzakach Czaplinkowskich o powierzchni około 6000 m². 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 dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie - cz. I nie narusza ustaleń zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”*, przyjętego uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 r. Dla terenu opracowania dokument studium wskazuje teren MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), dla którego podstawowym kierunkiem przeznaczenia jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego dotychczas obowiązywały dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) *plan p. n. „zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie”*, przyjęty uchwałą nr 98/IX/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 5 sierpnia 2003 r. Nr 211, poz. 5387), zmieniony uchwałą nr LXXII/747/2018 z dnia 17 października 2028 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 10403) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym WNP-I4131.187.2018.RM (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 10889). Plan wyznaczał przeznaczenie 10MN/MR – teren zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej oraz
2) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – teren między ul. Brzozową i Wrzosową*, przyjęty uchwałą nr LXXII/746/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 10402). Pan wyznaczał przeznaczenie 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono, na wniosek właścicieli przedmiotowych działek oraz z potrzeby ujednolicenia ustaleń zawartych w ww. planach miejscowych wraz ze zmianą zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wytyczonymi w *„Studium…”, oraz* obowiązującymi przepisami. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala teren MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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 2025 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania jest położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. 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 wojewódzkiej ewidencji zabytków, brak jest dóbr kultury współczesnej oraz nie są zlokalizowane stanowiska archeologiczne;

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 – sporządzony 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, 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, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy 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 – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Przedmiotowy teren sklasyfikowany jest w ewidencji gruntów jako użytek: RV; RVI i LzV.

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 – plan miejscowy nie wyznacza nowego układu komunikacyjnego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane w planie miejscowym, posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie nie są przewidziane drogi publiczne, które wymagałyby zapewnienia powyższych rozwiązań;
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 – obszar posiada dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy jest zgodny 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 2025 r. poz. 538), przyjętej Uchwałą CV/908/2023 z dnia 29.11.2023 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie *aktualności „Studium uwarunkowań*

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria" oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

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, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w dotychczas obowiązującym studium oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności wykupu gruntów, budowy układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w związku z czym gmina nie będzie musiała ponosić wydatków z tym związanych.

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 XVI/182/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie - cz. I.
2) W dniu 13 maja 2026 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.
3) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, zawiadomiono na piśmie z dnia 22 maja 2026 r. instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.
4) W dniu 16.06.2026 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uzyskano odstąpienie.
5) Sporządzono projekt 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) Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
10) Ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w dniach od 25.09.2026 r. do 22.10.2026 r.
11) Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 22.10.2026 r.
12) Przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt planu miejscowego 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 2026 r. poz. 670) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo z dnia 06.08.2026 r. znak WOOŚ-II.410.686.2026.ET) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 24.06.2026 r. znak ZNS.9022.5.27.2026), dotyczące odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.