

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

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta
Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr LXIV/586/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, zmienionej uchwałą Nr LXXVIII/687/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria 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.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, przyjęty uchwałą nr LV/607/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii, z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 poz. 4775, 5668).

Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono, w celu doprecyzowania i rozszerzenia zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej. Obecne zapisy uniemożliwiają nowo wydzielanym działkom dostęp do drogi publicznej inny niż tylko „bezpośredni”, ograniczając w ten sposób możliwości realizacji ustaleń planu, w oparciu o przepisy odrębne. Zmiana ta, umożliwi właścicielom działek znajdujących się w obszarze planu, realizację inwestycji zgodnie z zamierzeniami oraz ustaleniami planu, poprzez podziały działek i wprowadzenie na nich nowej zabudowy.

Zmiana planu została sporządzona 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 2022. 503 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter zmiany planu;

- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez zapisy regulujące obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek w poszczególnych terenach funkcyjnych;
- 11) 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 zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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 miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy;
- 13) 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.

W zmianie planu 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 mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny zabudowy mieszkaniowej, wskazane w planie miejscowym, posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych: ulic: Rybie, Zakalwaria i Budowlanych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 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.

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 2022 r. poz. 503 ze zm.), przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 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.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Góra Kalwaria, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Zmiana miejscowego planu 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. Nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenów, toteż budżet miasta i gminy Góra Kalwaria nie zasilą wpływy z opłaty planistycznej oraz wzrostu podatku od nieruchomości. Nie prognozuje się wzrostu ilości transakcji, a co za tym idzie wzrostu podatków z tytułu zawartych nowych transakcji w formie aktów notarialnych, spowodowanych zmianą planu.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana planu miejscowego 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 2021. 741 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła Uchwałę Nr LXIV/586/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, zmienioną uchwałą Nr LXXVIII/687/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31 sierpnia 2022 r.
- 2) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego, zawiadomiono na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.
- 3) W dniu 04.03.2022 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.
- 4) Sporządzono projekt zmiany planu miejscowego z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 5) Projekt zmiany planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 6) Wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 7) Dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
- 8) Wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
- 9) Ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 07.04.2023 r. do 28.04.2023 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17.04.2023 r.

- 10) Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, tj. do dnia 12.05.2023 r.
- 11) Przedstawiono Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia projekt zmiany planu miejscowego.

Procedura sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze 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 2022 r. poz. 1029 ze 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo z dnia 20.09.2022 r., znak WOOŚ-III.410.349.2022.JDR) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 22.04.2022 r., znak ZNS.4700.43.z.2022), dotyczące odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.