UZASADNIENIE

*do uchwały Nr …………… z dnia ………….. w sprawie* *uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami: Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej - etap I, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)*

Zgodnie z Uchwałą Nr 393/XXX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej, zmienioną Uchwałą Nr XX/141/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 października 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/396/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2017 r. i Uchwałą Nr L/515/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 sierpnia 2017 r., przystąpiono do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami: Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej - etap I w granicach wskazanych w/w uchwale. Ponieważ zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr 393/XXX/2005 z dnia 17 marca 2005 r. celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, a zgodnie z § 2 w/w uchwały przedmiot i zakres planu powinien odpowiadać problematyce określonej w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza zmiana planu jest de facto nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem zgodnie z Uchwałą Nr 393/XXX/2005 z dnia 17 marca 2005 r., zmienioną Uchwałą Nr XX/141/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 października 2015 r. w trakcie procedury planistycznej został znacznie ograniczony, ze względu na konflikty społeczne ujawnione w trakcie wyłożenia projektów do wglądu publicznego.

W związku z tym, uchwałą Nr XLI/396/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2017 r. wyłączono z opracowania fragment terenu. Następnie Uchwałą Nr L/515/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 sierpnia 2017 r. podzielono obszar objęty planem na etapy.

Wejście w życie planu spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego na tym terenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Góra Kalwaria przyjęto Uchwałą Nr 42/VI/94 Rady Miejskiej Góra Kalwaria z dnia 15 listopada 1994 roku.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w centralnej części Miasta Góra Kalwaria. Ograniczony jest ulicami: Armii Krajowej, Kawaleryjską oraz Mariańską z wyłączeniem części terenów. Granice planu oznaczono w załączniku nr 1 na rysunku planu.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). W dniu podjęcia uchwały do sporządzenia zmiany mpzp obowiązywała wersja w/w ustawy opublikowana w Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej zostały wprowadzone ustalenia miejscowego planu określające:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

-zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

-zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

-wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

-parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

-granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

-szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

-szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

-zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

-zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

-sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

-stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

 W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

 Powyżej wymienione ustalenia w stosunku do dotychczas obowiązującego planu uległy zmianom. Główne z nich dotyczą systemu komunikacji i przeznaczenia terenu.

Postępowanie zgodnie z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z jej obsługą komunikacyjną.

W wyniku realizacji uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu został opracowany projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową.

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Góra Kalwaria sześciokrotnie.

 W terminach:

1. Od 15.10.2007 r. do 05.11.2007 r.
2. Od 26.05.2008 r. do 16.06.2008 r.
3. Od 13.11.2015 r. do 14.12.2015 r.
4. Od 22.09.2016 r. do 20.10.2016 r.
5. Od 02.06.2017 r. do 23.06.2017 r.
6. Od 09.11.2018 r. do 29.11.2018 r.

Dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego odbyły się przy każdym wyłożeniu. Z dyskusji publicznych zostały sporządzane protokoły. Mieszkańcy mieli możliwość złożenia uwag w terminie ustawowym. W przewidzianych terminach wyłożeń wpływały uwagi dotyczące projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami: Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej – etap I. Jedynie w przypadku pierwszego wyłożenia wszystkie nieuwzględnione uwagi dotyczyły obszaru wyłączonego z opracowania przedmiotowego planu. Przy rozpatrywaniu uwag z ostatniego wyłożenia do wglądu publicznego jedna z nich nie została uwzględniona w części, oraz jedna nie została uwzględniona w całości. Uwzględniono natomiast uwagi złożone po terminie określonym na składanie uwag. Zmiany w projekcie nie skutkowały koniecznością ponowienia procedury planistycznej.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami: Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej - etap I uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz innych wymogów szczegółowych;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania zabudowy,
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami;
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska,
6. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
7. prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie elementów planu, w tym sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz uwzględnienie wymogów sąsiadującej z terenem linii kolejowej;
9. potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie zmiany planu tereny przeznaczone pod strategiczną inwestycję parkingu i garażu;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, dostosowując się do zapisanych w obowiązującym wcześniej planie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
12. przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
13. możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu,
14. możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną;
15. możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej;
16. dodatkowo - zorganizowano konsultacje społeczne dla mieszkańców;
17. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy 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 2018 r. poz. 2081) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
18. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust.3 ustawy, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, a także określenie sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz waży interes publiczny i interesy prywatne, w szczególności poprzez wyznaczenie terenu publicznego zgodnie z otrzymanymi wynikami przeprowadzonych konsultacji społecznych.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy i rozbudowy;

2) zaplanowanie terenów przewidzianych pod rozszerzenie sposobu zagospodarowania terenu zgodnie ze wstępnymi koncepcjami, oczekiwaniami mieszkańców, możliwościami finansowania;

3) uwzględnienie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i wytycznych konserwatorskich.

1. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Góra Kalwaria**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Góra Kalwaria wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów została przyjęta uchwałą Nr LXIV/677/2014 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 października 2014 r. w sprawie: aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

W powyższym opracowaniu została uwzględniona procedura zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej – etap I.

Przedmiotowa zmiana planu nie wpływa na zmianę polityki Miasta i Gminy w odniesieniu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, szczególnie nie wiąże się z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych. Służy bowiem aktualizacji, usprawnieniu obsługi transportowej Miasta oraz poprawie warunków funkcjonowania lokalnej społeczności. Zmiana planu miejscowego jest zgodna z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – terenu zawartego pomiędzy ulicami: Dominikańską - Kalwaryjską - Papczyńskiego - Armii Krajowej - etap I w żaden sposób nie wpłynie progowo na zmianę dochodów i wydatków gminy związanych z zagospodarowaniem tej miejscowości. Teren nie wymaga znacznych nakładów finansowych dot. infrastruktury technicznej, nie odbiega on znacznie od założeń dotychczas obowiązującego planu. Na opracowywanym terenie uwzględnia się utworzenie nowych dróg, przy jednoczesnym ograniczeniu innych wskazanych w obowiązującym wcześniej miejscowym planie. Inwestycje w konsekwencji udrożnią tereny pod inwestycję, z których napłyną podatki od nieruchomości. Wprawdzie przewiduje się stałe roczne dochody z tytułu podatków od nieruchomości na danym terenie, jednak wobec zasad funkcjonowania budżetu gminy, nie można interpretować ich jako bezpośredniego zysku z uchwalenia planu.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy i Miasta Góra Kalwaria dla przedmiotowego obszaru, w szczególności docelowej struktury funkcjonalno- przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel – określa przeznaczenie terenów objętych granicami i wskazuje na sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części Miasta.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki wskazujące na zasadność podjęcia przedmiotowej uchwały.