

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 oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria- rejon ul. Marianki, było spowodowane koniecznością objęcia drogi powiatowej – ul. Wiejskiej w całości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebą korekty przebiegu południowo-wschodniej linii rozgraniczającej tej ulicy, a także potrzebą wprowadzenia ustaleń funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad obsługi terenów przyległych do tej drogi.

Obecnie pas drogowy ul. Wiejskiej wyznaczony jest w granicach obszaru:

- dla którego w obowiązuje, zatwierdzony uchwałą Nr LV/685/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 02 listopada 2014 r., „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej”, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 9 grudnia 2014 r., poz. 11328,

- dla którego obowiązuje, zatwierdzony uchwałą Nr LVIII/634/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria rejon ul. Zakalwaria i ul. Wiejskiej”, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2014 r., poz. 7582,

- środkowa część tego pasa stanowiąca działki drogowe, leży poza granicami ww. planów miejscowych.

Opracowanie planu ma za zadanie przeznaczenie fragmentu terenu stanowiącego działki drogowe, przypisane ul. Wiejskiej, a nie objętego żadnym z wyżej wymienionych obowiązujących planów miejscowych pod drogę powiatową klasy Z.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr LX/656/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Marianki. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*”, zwanego dalej „*Studium...*”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

Wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywołanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Ze względu na specyfikę opracowania planu i jego zakres, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie, nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekt planu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgadniania oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgadniania i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2019 r. do 8 marca 2019 r., zaś w dniu 4 marca 2019 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu był udostępniony również na stronie internetowej Urzędu (<http://bip.gorakalwaria.pl>). Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 22 marca 2019 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu dokumentu, w wyznaczonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza. Ponieważ uwzględnienie uwagi miało wpływ na szerokość pasa drogowego drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDZ, ponowiono procedurę uzgodnienia z zarządcą tej drogi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem 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 planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej, w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;

- 7) 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;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym, z zakresu łączności publicznej;
- 11) 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 planu miejscowego i odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii;
 - b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2019 r. do 08.03.2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii oraz na stronie internetowej urzędu (<http://bip.gorakalwaria.pl>);
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 04.03.2019 r.;
 - d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „*Studium...*”, rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

2. dostęp do transportu publicznego poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących na terenie miasta Góra Kalwaria, w odległości ok. 1,0 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę;

3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

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 zmian...”, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 roku Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie aktualności „Studium...” oraz miejscowych planów miejscowych obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – poszerzeniem projektowanych dróg gminnych klasy dojazdowej oraz budową i urządzeniem fragmentów tych dróg pokazanych w planie. W obszarze planu leżą fragmenty 2 dróg publicznych, wysokość wydatków związanych z tym przedsięwzięciem – zgodnie z prognozą skutków finansowych oszacowano na łączną kwotę około 1, 15 mln zł, przy, czym wyznaczone w planie drogi będą budowane i urządzone jako całościowa inwestycja do osiedla Marianki. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej nie przewiduje się. Jeżeli ustalenia planu zostaną zrealizowane, rocznie może dać to kwotę rzędu około 74 tys. zł a na przestrzeni 10 lat mogą one osiągnąć kwotę ok. 0,4 mln zł. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym a ponadto głęboko uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu. Rada Miejska Góry Kalwarii podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie

z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania 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.