

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Kąty – część północna

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. Sporządzenie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – część północna, przyjętego uchwałą Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. poz. 2316) spowodowane jest koniecznością wprowadzenia zmian w części tekstowej i graficznej planu odnośnie: przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6W, 26MN/U, 27MN/U oraz części terenu 7U; zasad kształtowania zabudowy wyłącznie w zakresie: linii zabudowy, linii zabudowy od lasu, linii energetycznych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U oraz linii zabudowy od lasu dla terenu 35MN/U; zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla części terenu oznaczonego symbolem 7U.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr XLIII/425/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – część północna, zmienioną uchwałami: Nr LVIII/638/2018 z dnia 26.02.2018 r., Nr XXX/263/2020 z dnia 29.04.2020 r.

Po przeprowadzonej procedurze planistycznej Rada Miejska Góry Kalwarii w dniu 18 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę Nr XXII/208/2019 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – część północna. Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 20 stycznia 2020 r. (znak WNP-I.4131.243.2019.MW1) Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały w całości. Biorąc pod uwagę zawarte w tym rozstrzygnięciu wskazania podjęto ponownie procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Uszczegółowiony został zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany niniejszego planu Nr..... z dnia.....2020 r. Zgodnie ze wskazaniem Wojewody Mazowieckiego skorygowano projekt zmiany planu, przy założeniu, że nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *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 r. Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.07.2020 r. do dnia 24.07.2020 r. W dniu 20.07.2020 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07.08.2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Po terminie wpłynęła jedna uwaga, dotycząca zagadnień redakcyjnych tekstu planu, która została uwzględniona.

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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany 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 poprzez: przesunięcie linii zabudowy od lasu, usunięcie rowu, usunięcie linii energetycznej, zmianę ustaleń dla części terenu o symbolu 7U, co w konsekwencji umożliwia realizację zabudowy na większej powierzchni działek budowlanych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

- 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 imienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 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 - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 11) po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Mazowieckiego zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 03.07.2020 r. do 24.07.2020 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - b) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20.07.2020 r.,
 - c) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej w terminie do 07.08.2020 r.;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu.

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 i środowiskowe.

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 nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, ze **względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu uwzględniono te aspekty w ograniczonym zakresie, zgodnym z treścią planu.**

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 zmiany 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 2020 r. poz. 293 i 1086), 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 Gminy Góra

Kalwaria" oraz planów miejscowych 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 zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Prognoza wykazała, że wprowadzone zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – część północna, uchwalonego uchwałą Nr 147/XIII/2007 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2007 r., (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. poz. 2316) nie będą miały wpływu na finanse publiczne w zakresie wydatków. Można się spodziewać większego wpływu do budżetu gminy z racji podatków od nieruchomości. Zwiększona została bowiem m.in. powierzchnia możliwa do zabudowy w związku z przesunięciem linii zabudowy od lasu oraz uwolnieniem terenu pod rowami i linią energetyczną oraz wprowadzono na części terenu, oznaczonego symbolem 7U, ustalenia zgodne z wolą właściciela gruntu, co przyczyni się do faktycznego jego zainwestowania.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.