

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską Góry Kalwarii uchwały Nr XVIII/118/2015 z dnia 30 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa zmienionej uchwałą Nr LIII/564/20917 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2017 r.

Obszar objęty projektem planu dotyczy terenu o powierzchni około 22 ha, położonego w miejscowości Krzaki Czaplinkowskie, w centralnej części gminy Góra Kalwaria, w sąsiedztwie miasta Góra Kalwaria. Jest to teren w przeważającej części niezagospodarowany i niezabudowany. Tylko we wschodniej i południowej jego części, wzdłuż ulicy Kalwaryjka istnieje zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Od strony północno-zachodniej teren graniczy z obszarami zabudowanymi wsi Krzaki Czaplinkowskie. Z pozostałych stron obszar objęty planem otaczają zwarte kompleksy leśne. Proponowane w dokumencie planistycznym enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej pomiędzy terenami leśnymi będą stanowiły kontynuację istniejącej zabudowy wsi Krzaki Czaplinkowskie na pograniczu z miastem Góra Kalwaria, wpisanej w krajobraz wysokiej jakości.

Zgodnie z obowiązującym 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, w granicach obszaru objętego projektem planu wyznaczono tereny przeznaczone do kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mn1), tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki (Mn3), a także tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej (MU2). Część istniejących lasów pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.¹) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.²) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. W procedurze sporządzenia planu miejscowego uzyskano niezbędne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty, które nie otrzymały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.

¹ Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2020 poz. 471, 782, 1086, 1378; Dz. U. z 2021 r. poz. 11

² Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2020 poz. 284, 322, 471, 1378

SPÓSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.³), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, a także nieprzekraczalnych linii zabudowy. W projekcie planu odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: infrastruktury technicznej; zakazu lokalizowania w obszarze planu nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakazu składowania odpadów i ich przetwarzania w obszarze planu; zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenia w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez pozostawienie części istniejących lasów w dotychczasowym użytkowaniu oraz poprzez uzyskanie właściwych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, które w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę lub drogi publiczne;
- 3) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej i innych obiektów dziedzictwa kulturowego w obszarze planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie, w projekcie planu odstąpiono od wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów w zakresie prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów będących kontynuacją istniejącej zabudowy wsi, położonych pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej, sprawia, że Gmina Góra Kalwaria nie poniesie nieuzasadnionych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;
- 6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszanych Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria przed

³ Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2020 poz. 471, 782, 1086, 1378; Dz. U. z 2021 r. poz. 11

procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia tegoż planu;

- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane w poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria, można było składać w terminie od dnia 12 listopada 2015 roku do 3 grudnia 2015 roku. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 6 września 2019 roku do 27 września 2019 roku. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 16 września 2019 roku, przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zapewniona została możliwość składania uwag do projektu planu, do dnia 11 października 2019 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonym terminie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono dwie uwagi. Po raz drugi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria, w dniach od 24 lipca 2020 roku do 14 sierpnia 2020 roku. W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 10 sierpnia 2020 roku, przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zapewniona została możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 28 sierpnia 2020 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonym terminie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono sześć uwag;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria;
- 11) z uwagi, iż obszar objęty planem miejscowym jest niewielki i mogą na nim zostać zrealizowane wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne i zabudowa usług nieuciążliwych, ich zapotrzebowanie na wodę będzie nieznaczące. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych sieci wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalono przeznaczenie terenu na cele zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nie narusza polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strukturach wiejskich, na pograniczu z obszarami miejskimi, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, publicznego transportu samochodowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z tym niezbędne będzie wprowadzenie jedynie elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg, służących wyłącznie obsłudze części nowych terenów budowlanych, a tym samym zminimalizowana zostanie transportochłonność układu przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu ma na celu uzupełnienie obecnej struktury osadniczej wsi Krzaki Czaplinkowskie poprzez zagęszczenie i rozwój istniejącej zabudowy. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie ponieważ Gmina Góra Kalwaria nie będzie musiała ponosić nieuzasadnionych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu częściowo posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Ponadto uzupełnienie istniejącej sieci osadniczej wsi Krzaki Czaplinkowskie wpłynie korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego. Planowanie nowej zabudowy będącej kontynuacją wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej pozostającej w zasięgu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto nie wymagane jest tworzenie dodatkowych ponadlokalnych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073 i 1566; z 2018 r. poz. 1496 i 1544) Rada Miejska Góry Kalwarii, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr LXXII/745/2018 z dnia 17 października 2018 roku w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria.

W § 2 pkt 1 stwierdzono aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

W § 2 pkt 4 postanowiono kontynuować uchwalanie planów miejscowych dla terenów nimi jeszcze nie objętych, doprowadzić obecnie realizowane procedury planistyczne do ukończenia i uchwalenia w jak najkrótszym terminie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa jest spójny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, co do którego Rada Miejska Góry Kalwarii orzekła, że jest aktualne.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania wynikające z ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 poz. 1062), w sposób właściwy dla przedmiotowego dokumentu.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. infrastruktury technicznej, w tym dróg. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa, przewidywane koszty związane z uchwaleniem planu początkowo mogą przewyższyć szacowane dochody. Zarówno potencjalne wpływy z opłaty planistycznej, jak i z podatku od nieruchomości mogą znacznie rozłożyć się w czasie, natomiast koszty związane z budową infrastruktury technicznej, a przede wszystkim z wykupem gruntów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego Gmina być może będzie musiała ponieść w stosunkowo krótkim czasie, co jednocześnie będzie sprzyjało szybszemu zainwestowaniu terenów przewidzianych pod zabudowę.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w wysokości 7 i 8%.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.