

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.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy, była potrzeba zmiany przeznaczenia i zasad kształtowania zabudowy, spowodowana zmianą przebiegu drogi oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 6KD1/2, kolidującej obecnie z obwodnicą Góry Kalwarii. Obszar planu jest objęty w całości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy, przyjętym uchwałą Nr 377/XL/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. poz. 345). Realizacja obwodnicy Góry Kalwarii spowodowała, iż ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są niemożliwe do stosowania, co w konsekwencji uniemożliwia Właścicielom działek inwestowanie na tym terenie z uwagi na brak dojazdu do ich działek.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr LII/439/2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy. 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.

W obowiązującym „Studium”, w granicach planu, rozmieszcza następujące funkcje:

M/U 2, czyli tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług. Proporcje między w. wym. funkcjami powinny być ustalone w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie są wymienione jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Realizacja zabudowy według następujących wskaźników: działki budowlane o powierzchni ok. 1500 m², wysokość zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje, maksymalna intensywność zabudowy 0,6, minimalny procent terenów biologicznie czynnych 70%.

Miejscowy plan wyznacza tereny o następujących przeznaczeniach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU**;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej 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). Zakres

i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko. W toku prac projektowych sporządzono również prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Decyzja w tej sprawie została wydana 26.11.2021 r.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 r. do 11.05.2022 r., zaś w dniu 09.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko były udostępnione drogą elektroniczną. Uwagi do projektu obu dokumentów można było składać do dnia 25.05.2022 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, w wyznaczonym terminie *wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.*

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, geometrii dachów 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 (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na możliwie najwyższym poziomie a także wskazaniem o patrzaniem stosownymi ustaleniami form ochrony przyrody tu występujących;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się z uwagi na brak występowania;

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, 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 oraz wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (w toku procedury planistycznej odstąpiono od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko) – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria;

b) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 r. do 11.05.2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz na żądanie drogą elektroniczną;

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 09.05.2022 r.;

d) umożliwienie składania uwag do planu miejscowego i wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej do 25.05.2022 r.;

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 terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

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

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko *wpłynęły/nie wpłynęły uwagi*.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz 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:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

b) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany przez autobus miejski Warszawskiego Transportu publicznego – Linia L13 (przystanek Kąty 01, zlokalizowany na ulicy Puławskiej),

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy drogi, by w jej terenie mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

d) 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, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) przyjętej Uchwałą Nr LXIV/677/2014 z dnia 28 października 2014 roku Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 – przebudową i urządzeniem fragmentu drogi lokalnej pokazanej w planie. 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 i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej będą osiągalne jedynie w przypadku obrotu terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od przychodu przyszłych mieszkańców. Analizując źródła oraz wielkości spodziewanych przychodów oraz koniecznych do poniesienia nakładów należy zauważyć, że uzyskanie jego samofinansowania się będzie trudne ale jednak wykonalne.

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.