

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów
i Łubna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską Góry Kalwarii uchwały Nr LXIV/686/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, zmienionej uchwałą Nr LXXII/752/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. ograniczającą obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego.

Obszar objęty planem miejscowym dotyczy terenu o powierzchni około 50 ha, położonego w gminie Góra Kalwaria we wsiach Szymanów i Łubna. Jest to teren otwarty z dominującym udziałem nieużytków porolnych. Od północy graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wsi Szymanów, od zachodu z terenami zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, a od południa z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wsi Łubna. Realizacja ustaleń planu umożliwi rozwój zabudowy z poszanowaniem ładu przestrzennego i lokalnych uwarunkowań środowiskowych.

Zgodnie 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. zwanym dalej „Studium”, obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym w przeważającej części położony jest w granicach strefy oznaczonej symbolami Mn2 i Mn1 – tereny kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i perspektywicznego rozwoju tej funkcji na terenie gminy Góra Kalwaria. Tylko niewielkie tereny, jeden położony w północno-wschodniej części wskazano jako las, zgodnie ze stanem istniejącym, a drugi we wschodniej części terenu jako zalesienie.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 ze zm.). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium.

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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), 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 2018 r. poz. 2081 ze zm.) oraz rozporządzeniem 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. Jedynie Minister Środowiska, jako organ opiniujący, wyraził opinię negatywną w zakresie ujawnionego złoża ilitu, mułku i piasku schudzającego „Łubna” IB 243, wskazując że organ sporządzający plan nie zadbał o jego ochronę przeznaczając teren w granicach złoża pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z karty informacyjnej przedmiotowego złoża, przechowywanej w Państwowym Instytucie Geologicznym w Warszawie, wynika że jego eksploatacja została zaniechana. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, teren w granicach złoża w całości przeznaczony jest pod zabudowę, a poza granicami planu w znacznej części już zabudowany. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2019 poz. 1396 ze zm.) nie precyzuje, że racjonalna gospodarka zasobami kopalin ma polegać na zakazie zabudowy, zwłaszcza w przypadku, kiedy złoża nie będzie eksploatowane. W projekcie planu spełnione zostały warunki wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, polegające na właściwym ujawnieniu granic złoża w tekście uchwały i rysunku planu, toteż opinia organu nie została wzięta pod uwagę.

Następnie zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. W procedurze sporządzania planu miejscowego dla części terenów uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów i leśnych na cele nieleśne.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy, wytycznych architektonicznych realizacji budynków. W planie miejscowym 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej; zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; nakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi; zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi; nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi; nakazu przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej; nakazu zatrzymywania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania; nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych i przy użyciu niskoemisyjnych nośników ciepła. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez zachowanie części użytków leśnych w dotychczasowym użytkowaniu, oraz uzyskaniu stosowanych zgód na zmianę przeznaczenia części tych gruntów, przeznaczonych w projekcie planu na cele drogi publicznej klasy dojazdowej, na cele nieleśne.
- 3) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej** zostały pominięte, gdyż w obszarze planu nie występują żadne obszary ani obiekty zabytkowe, a także żadne krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały wypełnione 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi, 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 zapewnienia w ogólnym bilansie miejsc parkingowych, miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego.
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę zwartych terenów w otoczeniu i jako kontynuacji istniejącej zabudowy wsi Szymanów i Łubna, położonych w zasięgu możliwości rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Ponadto znaczna część niezabudowanych dotąd działek, zgodnie z ustaleniami planu, będzie oparta o obsługę

komunikacyjną z dróg wewnętrznych, których realizacja nie obciąża budżetu gminy. Z kolei realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości i podatku dochodowego od przyszłych mieszkańców.

- 6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia.
- 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, w tym: lotnictwa, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały wypełnione poprzez ustalenie realizacji w obszarze planu infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 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, a także przekazano sołtysowi wsi 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 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu odbyła się dyskusja publiczna oraz zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 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 i 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 na fakt, iż dopuszczona ustaleniami planu zabudowa to wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zapotrzebowanie na wodę w gminie nie wzrośnie w sposób istotny. Zatem nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych magistrali wodociągowych lub ujęć wód podziemnych. 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 z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium oraz 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 bezpośrednim sąsiedztwie struktur osadniczych wsi Szymanów i Łubna, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i publicznego transportu samochodowego, co przekłada się na zminimalizowanie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie i rozwój struktur osadniczych wsi Szymanów i Łubna. Rozwiązania przyjęte w planie są uzasadnione przestrzennie i ekonomicznie. W planie miejscowym pod zabudowę przeznaczono obszary w zasięgu możliwości rozwoju i uzupełnienia istniejącej sieci drogowej i infrastruktury technicznej, tym samym postęp urbanizacji będzie łatwiejszy i w mniejszym stopniu obciąży budżet Gminy. Zaprojektowana, w oparciu o istniejące elementy, sieć drogowa ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a dodatkowo nie będzie wymagane tworzenie nowego publicznego transportu zbiorowego, choć takie możliwości istnieją.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Góry Kalwarii, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr LXIV/677/2014 z dnia 28 października 2014 roku w sprawie aktualności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria*” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria.

W § 2 pkt 3 ww. uchwały postanowiono o kontynuowaniu uchwalania planów miejscowych, w szczególności dla terenów nimi jeszcze nieobjętych, doprowadzenia obecnie prowadzonych procedur planistycznych do ukończenia i uchwalenia w jak najkrótszym terminie.

Natomiast § 2 pkt 1 ww. uchwały stwierdzono, że Studium jest aktualne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna jest zgodny z ustaleniami Studium, co do którego Rada Miejska Góry Kalwarii orzekła, że jest aktualne.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, uchwalenie planu będzie miało znaczenie dla wpływów z podatku od nieruchomości, z renty planistycznej oraz z podatku dochodowego, w szczególności ze względu na zwiększenie możliwości inwestowania w obszarze planu. Jednocześnie Gmina będzie musiała ponieść koszty związane budową nowych dróg oraz infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Potencjalne wpływy z opłaty planistycznej jak i podatków będą rozłożone w dłuższej perspektywie, natomiast koszty związane z budową dróg i 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej Góry Kalwarii do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.