

02. 01. 2023

Sulejówek, dnia 2022.12.20

Ilość załączników.....
Przydzielono: A. Budwaliszewski
B. Góralowski (przebieg)

Wójt Gminy PRZASNYSZ
Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz
ul. Św. Stanisława Kostki 5
06-300 PRZASNYSZ

PETYCJA DO RADY GMINY PRZASNYSZ

W nawiązaniu do złożonych wcześniej z datą 2018.08.06 i 2019.04.17 wniosków o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uprzejmie **proszę o przyjęcie do porządku obrad na sesji Rady Gminy moich wcześniejszych postulatów dotyczących działki nr 99/2 obręb Karwacz.** W uchwalonej w dniu 27.06.2022r. zmiany mpzp, moje postulaty nie zostały uwzględnione w analizach planistycznych i ekonomicznych oraz z pominięciem w opracowaniach stosownej częściowej zmiany studium dla części obszaru gminy obejmującego wyżej wymienioną działkę.

Przedmiot postulowanych przeze mnie w piśmie z dnia 06.08.2018 r. i 17.04.2019 r. zmiany w mpzp i studium pozostaje bez zmian:

1. Określenie funkcji głównej dla całej działki nr 99/2 obręb Karwacz jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej dla otaczającej zabudowy. Oznaczenie po zmianie mpzp symbolem MN/U.
2. Dopuszczenie podziału na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².
3. Określenie dostępności do wydzielonych działek z drogi wewnętrznej wydzielonej z działki nr 99/2 (oznaczenie symbolem KDW).
4. Określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie:

Ad. 1 Obowiązujące ustalenia w istotny sposób wykluczają możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całości działki nr 99/2. Położenie i walory działki nr 99/2 pozwalają na wprowadzenie wnioskowanych funkcji w sposób proporcjonalny i nie powodujący naruszenia ładu przestrzennego w miejscowości Karwacz. Nie naruszają również w znaczący sposób uszczuplenia użytków rolnych na rzecz przeznaczenia na inne funkcje. Potrzeby mieszkaniowe wskazują na rosnące zainteresowanie możliwością realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych poza obszarami miejskimi. Dokonanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na funkcje nierolnicze przyczynią się do wzrostu aktywności gospodarczej mieszkańców oraz przyniosą dodatkowe dochody do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, wyższego podatku od nieruchomości oraz wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia przez właściciela na rzecz innych podmiotów, po uchwaleniu planu miejscowego.

Ad. 2 Podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² umożliwi w sposób racjonalny zagospodarowanie tego terenu przy jednoczesnym określeniu odpowiednich warunków kształtowania zabudowy.

Ad. 3 Wyznaczenie w granicach działki 99/2 drogi wewnętrznej zapewni bezkolizyjny dostęp do wydzielanych działek oraz odpowiedni ład komunikacyjny, nie powodując uciążliwości w ruchu kołowym na drodze gminnej.

Ad. 4 Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenów leśnych oraz dróg publicznych w oparciu o przepisy odrębne zapewni odpowiedni ład przestrzenny dla planowanej w przyszłości zabudowy. Szczegółowe proponowane rozwiązania (koncepcja programowo przestrzenna) zostaną przedstawione zarówno władzom gminy jak i zespołowi urbanistów wybranym przez władze gminy, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do zmiany w studium i planu miejscowego.

Wnioskowana zmiana miejscowego planu dla obszaru działki nr 99/2, umożliwi kompleksowe przygotowanie realizacji zamierzonych inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z funkcją usługową. Podtrzymuję opinię wyrażoną w poprzednim wniosku z dnia 2018.08.06, że postulowane wprowadzenie zmiany pozwoli na racjonalne wykorzystanie i właściwe zagospodarowanie nieruchomości działki nr 99/2 obręb Karwacz z korzyścią zarówno dla przyszłych inwestorów jak i budżetu gminy Przasnysz.

Zgodnie z zapowiadanyimi projektowanymi zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miało być zostać zastąpione obowiązującym dla obszaru całej gminy planem ogólnym. W odróżnieniu od studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Jednak zapowiedź zmiany w ustawie w żaden sposób nie wstrzymuje władz samorządowych przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do zamiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przykładem może być wiele gmin w Polsce, które takie uchwały podjęły i nie zastaniały się pracami legislacyjnymi w sejmie nad nową ustawą. Nie ma bowiem podstawy prawnej nakładającej na organy gminy obowiązku powstrzymania się od ustawowych czynności zgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto czas wejścia w życie nowej ustawy jest nie do określenia. W konsekwencji władze samorządowe z własnej woli nakładają sobie przysłowiowy „kaganiec” spowalniający rozwój gospodarczy.

Procedury planistyczne w zakresie zagospodarowania terenu (tak dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rozpoczynają się z chwilą podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium (art.9 ust.1 upzp) miejscowego lub planu (art.14 ust.1 upzp) i kończą się uchwaleniem studium (art.12 ust.1 upzp) lub planu (art.20 ust.1 upzp). Nie ma znaczenia fakt prowadzonego obecnie procesu legislacyjnego nad zmianami w ustawie o planowaniu przestrzennym. Od momentu podjęcia uchwały przez Radę Gminy aż do uchwalenia zmiany studium cały proces i przebieg prac planistycznych odbywa się w oparciu o przepisy obowiązujące w dniu podjęcia takiej uchwały i stwierdzeniu przez organ nadzorczy (wojewoda) jej ważności. Nie ma więc podstaw prawnych użycie przez organy planistyczne gminy argumentu wstrzymania wszelkich działań do czasu wejścia w życie znowelizowanej ustawy. Zgodnie z założeniami autorów zmiany ustawy, wejście w życie planu ogólnego gminy nie spowoduje utraty mocy obowiązujących aktualnie planów miejscowych. Z kolei studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin pozostaną w mocy po wejściu w życie ustawy, do czasu uchwalenia planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r. **Jednocześnie, zgodnie z wyraźnym brzmieniem art.27 upzp każda zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jest to jedna z fundamentalnych zasad stosowanych w procesie stanowienia i stosowania prawa.**

Co jest warte podkreślenia, w przypadku zmian obowiązującego Studium, możliwe są zmiany częściowe – samego tekstu, samego rysunku, **lub też w ograniczonym zakresie przestrzennym – np. zmiany punktowe dla pojedynczych działek lub części obrębów.** Nie ma podstaw prawnych wykluczających wprowadzenie takich punktowych zmian dla wskazanej działki nr 99/2 obręb Karwacz.

Argument jakoby gmina o charakterze rolniczym nie mogła zmieniać przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze jest nieracjonalny. Grunty klas od IV do VI nie podlegają tak obojętnym przepisom by nie mogło dojść do ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Według danych pochodzących z ewidencji gruntów starostwa powiatowego w Przasnyszu powierzchnia użytków rolnych na terenie gminy Przasnysz to około 14 600 hektarów natomiast z danych zawartych w studium uchwalonym w 2017 roku tych gruntów w roku 2005 roku było 13 987 hektarów. Nastąpiło więc „cudowne” rozmnożenie powierzchni tych użytków. Powierzchnia gminy Przasnysz to 18 413 hektarów. Niemniej w dalszym ciągu powierzchnia użytków rolnych stanowi 79,29 % powierzchni gminy. Wyłączenie z użytkowania rolniczego części działki 99/2 o powierzchni 1,36 hektara spowoduje, że wskaźnik powierzchni użytków rolnych zmieni się do wartości 79,28 % powierzchni gminy. Nie będzie to więc znaczącym uszczupleniem, a przyniesie wymierne korzyści gminie Przasnysz.

W studium uchwalonym w 2017 roku wskazano jako główne problemy cytując:

„Główne problemy natury ekonomiczno-społecznej to przede wszystkim odpyływanie mieszkańców głównie na rzecz miast, w tym miasta Przasnysz, które posiadają bardziej zróżnicowany rynek pracy i ofertę usług w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2045 roku w gminie Przasnysz średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 29,7 m², co będzie wartością

niższą niż średnia dla powiatu przasnyskiego (34,0 m²). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto, że do roku 2045 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę osiągnie większy wzrost (w skutek bogacenia się społeczeństwa, odejścia od pracy w gospodarstwach rolnych) niż to wynika z analizy trendu dla gminy w ostatnich latach i osiągnie poziom prognozowanej średniej dla powiatu przasnyskiego tj. 34,0 m². Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej, przy liczbie mieszkańców 7366, wynosi 176 881 m². Do roku 2045 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 8033 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2045 r. powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 273 122 m². **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 96 241 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 125 113,3 m². Wartość ta przy założeniu, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wynosi 92,5 m², a zabudowa będzie realizowana jako wolnostojące budynki na działkach o średniej powierzchni 2000 m², pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni około 86 ha.** W zakresie zabudowy: należy dążyć do wielofunkcyjnego rozwoju Gminy przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy poszczególnymi funkcjami, jak również właściwej proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi a otwartymi. Należy efektywnie wykorzystywać istniejące zainwestowanie kubaturowe. Zabudowę należy sytuować tak, aby uzupełniać już istniejące kompleksy zabudowy, w celu uniknięcia nadmiernego rozproszenia;" koniec cytatu.

Strategia rozwoju gminy na lata 2013 – 2023 w analizie SWOT określa **jako szansę rozwoju tendencję osiedlania się na terenach wiejskich**. Mając to na uwadze należy dokonywać niezbędnych przekształceń z myślą o zrównoważonym rozwoju.

W związku z powyżej przedstawionymi w petycji argumentami proszę Radnych Gminy Przasnysz o uwzględnienie wyrażonych postulatów w analizach planistycznych gminy i podjęcie stosownych działań polegających na przystąpieniu do zmiany studium i w konsekwencji zmiany miejscowego planu dla działki nr 99/2 obręb Karwacz.

z poważaniem

Załączniki:

1. Przykładowa koncepcja rozwiązań urbanistycznych w zmianie ustaleń mpzp dla działki nr 99/2 obręb Karwacz
2. Przykładowa analiza ekonomiczna zasadności przystąpienia do postulowanej zmiany mpzp.

ANALIZA EKONOMICZNA (wartości przybliżone w oparciu o dostępne materiały)

pow. działki 20 000 m²

1. sprzedaż działki jako rolnej – $20\ 000 \times 7\text{zł} = 140\ 000,- \text{zł}$
2. sprzedaż jako działki budowlane (po podziale i wydzieleniu drogi wewnętrznej)
 $16\ 226 \times 48\text{zł} = 778\ 848,- \text{zł}$
3. Wzrost wartości nieruchomości (różnica): $778\ 848 - 140\ 000 = 638\ 848,- \text{zł}$
4. **Oplata na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20% = 127 769,- zł**

Coroczne „daniny” podatkowe na rzecz gminy od gruntów i budynków na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi i mieszkalno usługowymi wzrosną co najmniej dziewięciokrotnie.

Obecna stawka dla gruntów rolnych, które nie stanowią gospodarstw rolnych to równowartość 5 dt żyta. 271,80zł w 2019 za 1 ha fizyczny, czyli za 2 ha = **543,60 zł rocznie**

Po zmianie mpzp

grunty: **0,19 zł za 1m² powierzchni gruntu czyli 3 800,- zł rocznie**

budynki mieszkalne: **0,57 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, przy średniej powierzchni 140m² x 11 budynków = 877,80 zł rocznie**

Razem przychody do budżetu gminy: 4 677,80 zł rocznie

Różnica:

przed zmianą mpzp: 543,60 zł rocznie

po zamianie mpzp: 4 677,80,- zł rocznie

To tylko w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Jeżeli przyjąć, że 20% powierzchni użytkowej łącznie we wszystkich budynkach będzie związana z usługami, to podatek od nieruchomości kształtować się będzie następująco:

p.u. mieszkalna – $1232 \text{ m}^2 \times 0,57\text{zł} = 702,24 \text{ zł rocznie}$

p.u. usługowa – $308 \text{ m}^2 \times 16,26\text{zł} = 5008,08 \text{ zł rocznie}$

grunty związane z usługami – $308\text{m}^2 \times 0,73 \text{ zł} = 224,84,- \text{zł rocznie}$

grunty pozostałe – 3741,48 zł rocznie

Razem: 9676,64 zł rocznie

Przybliżony koszt szacunkowy opracowania zmiany mpzp obejmującej działkę nr 99/2: około 20 000,- zł

BILANS:

koszty sporządzenia zmiany mpzp po stronie gminy (dla działki nr 99/2) – 20 000,- zł

przychody gminy jednorazowe: 127 769,- zł (z tytułu wzrostu wartości po sprzedaży działek)

przychody gminy coroczne: średnio – 9000,- zł (po realizacji zabudowy na wszystkich działkach)

WNIOSEK: przystąpienie do zmiany mpzp w postulowanym zakresie będzie korzystne dla samorządu gminy Przasnysz.



LEGENDA:

- granice działki
- proponowane podziały
- proponowane usytuowanie wjazdów na działki
- orientacyjne usytuowanie zabudowy (strefa lokalizacji budynków)

KONCEPCJA PODZIAŁU DZIAŁKI - wersja D
skala 1:1000

Podział zakładający utworzenie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zamkniętym i monitorowanym. Bramy przesuwane sterowane pilotem na wjeździe i na wyjeździe. Ruch na drodze wewnętrznej dwukierunkowy (chodniki obustronne lub ciąg pieszo jezdny na całej szerokości)