

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej.

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr LXIV/748/23 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej.

Obszar przystąpienia objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 grudnia 2015 r. oraz Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Północny Zachód”, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/302/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 10 grudnia 2020 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Suchy Las, w obrębach geodezyjnych Złotkowo i Złotniki, w rejonie ulicy Sobockiej. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi około 39,35 ha. Teren opracowania znajduje się pomiędzy Drogą Ekspresową S11, a linią kolejową relacji Poznań – Piła (linia nr 354). Ponadto, przez centralną część obszaru projektu mpzp przebiega droga powiatowa nr 2400 (Napachanie-Złotkowo). Obecnie przedmiotowy obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany, głównie użytkowany rolniczo. Charakteryzuje się on wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, którą w zdecydowanej większości tworzą pola uprawne i łąki, a także tereny cieków wodnych i zieleni jej towarzyszącej. Powierzchnie utwardzone występują wyłącznie w formie dróg i dojazdów.

Zgodnie z mapą ewidencyjną, na terenie objętym opracowaniem występują następujące użytki gruntowe: grunty orne: R, łąki trwałe: Ł, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych: Lzr, nieużytki: N; grunty pod rowami: W, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych: Tp, drogi: dr, tereny kolejowe: Tk.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), a także uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które odpowiadać będą architekturze tej części gminy Suchy Las.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowaniu punktu konsultacyjnego.

W dniach od r. do r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. wpłynęło / nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Suchy Las, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Suchy Las projekt planu miejscowego wraz z raportem.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono także interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia obowiązującego Studium.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las uchwalonej uchwałą Nr LXVIII/793/24 z dnia 21 marca 2024 r, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym częściową wpłyną na wydatki z budżetu gminy (koszty związane z budową dróg publicznych). Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększą się przychody do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Suchy Las jest w pełni zasadne.