

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY SUCHY LAS  
z dnia**

Wójt Gminy Suchy Las przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Wrzosowej na podstawie uchwały nr XLV/499/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Suchy Las zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w terminie od 1 czerwca 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Wyborczej w dniu 1 czerwca 2022 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) Wójt wystąpił pismem Nr GPU.6722.3.2022 z dnia 3 czerwca 2022 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Wójt Gminy Suchy Las większość wniosków uwzględnił odpowiednio do zakresu i przedmiotu projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach opracowania projektu nie występują grunty rolne, które wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz nie występują grunty leśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

- ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenów z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, terenowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do projektu planu),
  - prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego projektem planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
  - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w toku procedury planistycznej organy gminy rozważają interesy wszystkich stron, a sytuacje konfliktowe rozstrzygane są zgodnie z obowiązującym prawem. Projekt planu opracowywany jest przy udziale organów rządowych i samorządowych, które zgodnie ze swoimi kompetencjami opiniują lub uzgadniają ustalenia projektu planu. Ponadto ustalenia planu nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jako dokument określający politykę przestrzenną gminy wskazuje kierunki rozwoju dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań. Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania kierowano się głównie powyższymi przesłankami.

Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego projektem planu, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach projektu miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych. W granicach analizowanego obszaru występują przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej. W granicach ulicy Wrzosowej, zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru planu znajdują się także sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa oraz sieć kanalizacji deszczowej.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne oraz leśne, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNW, ze względu na jego zakres obejmujący jedną działkę ewidencyjną.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w Zarządzeniu nr 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Rada Gminy Suchy Las - w oparciu o ww. analizę - podjęła w dniu 27 września 2018 r. Uchwałę nr XLVIII/548/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2023 r. do 18 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 11 grudnia 2023 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2023 r.