

Uzasadnienie do

Uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej

Uchwałą nr V/67/19 z dnia 21 lutego 2019 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 2,0 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (MU1).

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U i 2U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na realizację zamierzeń inwestorów, jednak w zgodzie z ustaleniami Studium oraz biorąc pod uwagę kompleksowe rozwiązania infrastrukturalne, w szczególności z zakresu kanalizacji deszczowej.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze, zgodnie z przeprowadzoną procedurą planistyczną, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne i droga powiatowa). Ustalenia planu generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego ze względu na lokalizację zabudowy na terenie otąd w większości niezabudowanym. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Jelonek i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym wzbogaconym o drogę wewnętrzną włączoną do drogi akcesyjnej ul. Złotnickiej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarto w §16 uchwały, a zasady obsługi komunikacyjnej w ustaleniach szczegółowych dla terenów. Organizacja ruchu ustalona zostanie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustalenia nie są przedmiotem planu miejscowego).

Istniejący fragment rowu melioracyjnego w granicy planu został już skanalizowany. W planie dopuszczono zmianę przebiegu rowu lub jego skanalizowanie, zgodnie ze stanem faktycznym.

Projekt planu 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, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

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.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu oraz w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag (kilkukrotnie ponawiana ta część procedury).

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz wystąpiono o ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Suchy Las zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez pięciokrotne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz pięć dyskusji publicznych nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt planu został zmodyfikowany i wyłożony ponownie do publicznego wglądu. W kolejnym wyłożeniu wpłynęły również uwagi, które podlegały rozstrzygnięciu. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu po raz trzeci, a następnie projekt planu skierowano do Rady Gminy w celu uchwalenia. Rada Gminy Suchy Las zagłosowała przeciwko przyjęciu przedstawionej uchwały w sprawie miejscowego planu (podczas XLIV sesji w dniu 24.03.2022 r.). Następnie Rada Gminy Suchy Las podjęła uchwałę nr L/579/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej. Projekt miejscowego planu został zmodyfikowany w oparciu o ww. uchwałę i wyłożony do publicznego wglądu po raz czwarty. Do wyłożonego projektu miejscowego planu wpłynęły uwagi, które w większości były sprzeczne z wytycznymi uchwały Rady Gminy Suchy Las nr L/579/22 z dnia 27 października 2022 r., stąd zostały nieuwzględnione przez Wójta Gminy Suchy Las i projekt miejscowego planu skierowano ponownie do Rady Gminy w celu uchwalenia. Rada Gminy Suchy Las podjęła uchwałę nr LIX/691/23 z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Złotnickiej i Sosnowej. Zgodnie z treścią uchwały wprowadzono zmiany do projektu planu. Następnie projekt został ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie i wyłożony do publicznego wglądu po raz piąty i została zorganizowana dyskusja publiczna.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Nie przewiduje się wydatków gminy związanych z realizacją zadań publicznych.

Wójt Gminy Suchy Las opracował dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suchy Las oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, który został przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i 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. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

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 związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Suchy Las