

**UCHWAŁA NR XXV/269/20
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działek
o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo - garażowym” - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, w tym krawędź zadaszonych tarasów;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) „wielkości powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym;
- 7) „terenie” - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym;
- 8) „uchwale” - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Suchy Las.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi publicznej - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się cofnięcie maksymalnie 50% długości ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów innych niż płaskie, w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się dowolną powierzchnię działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w § 8 pkt 1 lit. j),
 - b) lokalizacji na terenie MN infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji przedsięwzięć budowlanych,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z blachy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem od poligonu w Biedrusku zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych - uwzględnienie ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,5,
 - d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo - garażowego nie większą niż 60 m²,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynku mieszkalnego: 9,50 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynku gospodarczo - garażowego: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 5,50 m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego,

g) geometrię dachów:

- dla budynku mieszkalnego: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 40° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków),
- dla budynku gospodarczo - garażowego: płaski lub dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, przy czym dla budynków gospodarczo – garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

i) obsługę komunikacyjną poprzez teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL** lub z drogi gminnej - ul. Kwiatowej, znajdującej się poza granicami planu,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- c) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,0 m powyżej najwyższego punktu dachu,
- d) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

1) ustala się:

- a) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

1) ustala się:

- a) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDL**, **KDD**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 6) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły - Poznań Północ”, ważną do dnia 12 kwietnia 2029 r., udzieloną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego,
 - c) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) na terenach dróg dopuszcza się:
 - a) lokalizację wszelkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizację zieleni urządzonej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych,
 - c) lokalizację przepompowni ścieków;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

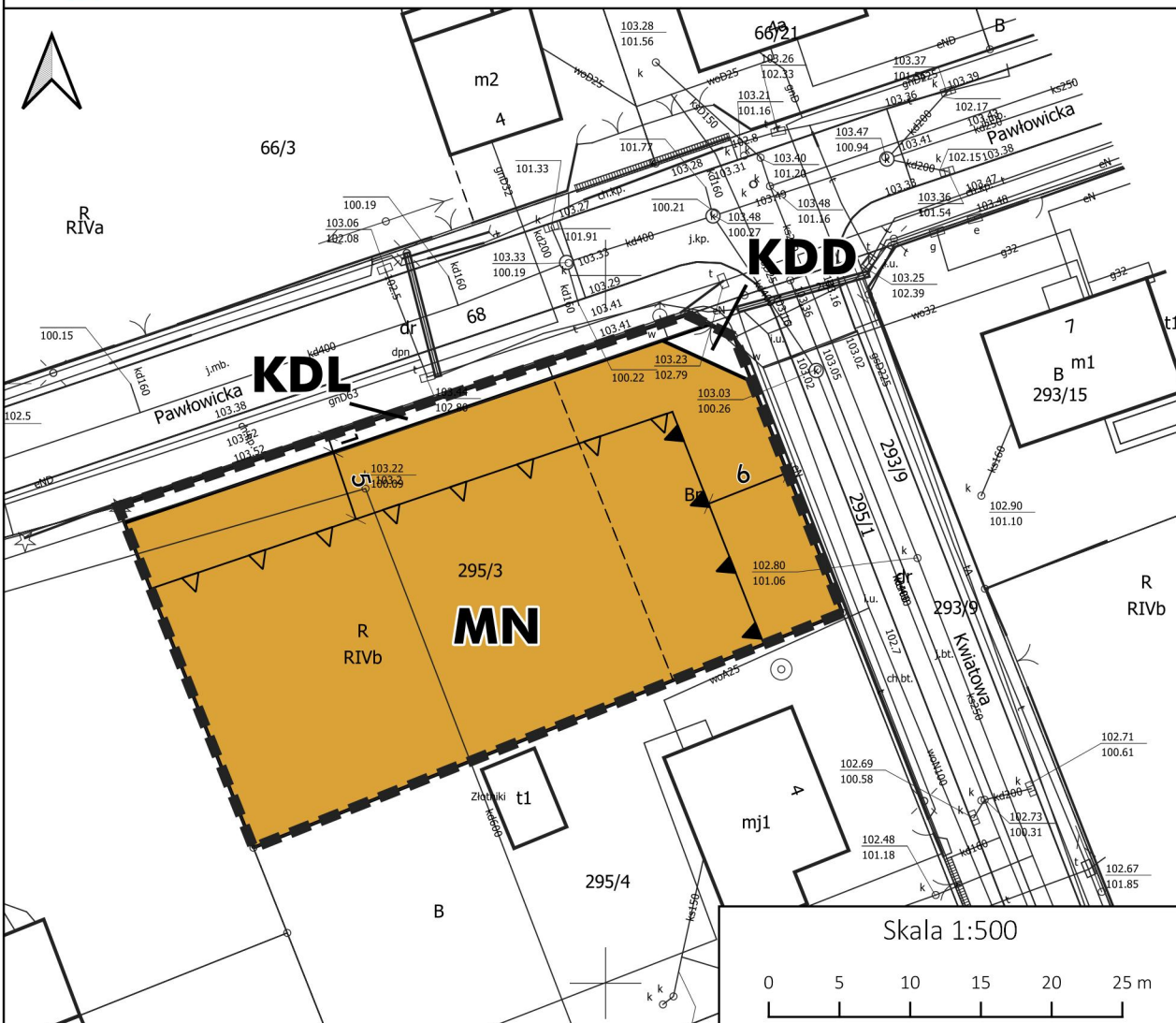
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/269/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 października 2020 r.



Wyrys ze Studium Uwarunkowań
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Suchy Las
Skala 1:5 000



Granica obszaru objętego planem

Zabudowa mieszkaniowa z usługami

Oznaczenia:



Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



Obowiązująca linia zabudowy



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

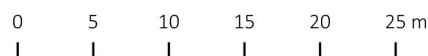


Teren drogi publicznej- lokalnej



Teren drogi publicznej- dojazdowej

Skala 1:500



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXV/269/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 29 października 2020 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Złotnikach na terenie działek o numerach
ewidencyjnych 295/12 i 295/13

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz.293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las

nie rozstrzyga

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13 ze względu na brak uwag do projektu tego planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Suchy Las.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXV/269/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 29 października 2020 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Złotnikach na terenie działek o
numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§1

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Suchy Las będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXV/269/20

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13.

Uchwałą Nr X/123/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotnikach na terenie działki o numerze ewidencyjnym 295/3.

Wskutek decyzji nr GN.6831.2.8.2020 zatwierdzającej podział nieruchomości, wydanej przez Wójta Gminy Suchy Las w dniu 1 października 2020 r., działka nr geod. 295/3 uległa podziałowi na działki nr geod. 295/12 i 295/13. W ślad za tym, zmianie uległ tytuł przedmiotowego planu, z uwzględnieniem aktualnej numeracji ewidencyjnej obszaru objętego planem.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotniki - rejon ulic Radosnej i Zielonej, zatwierdzony uchwałą nr XL/358/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 września 2009 r., w którym teren działki nr ewid. 295/3 przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny dróg publicznych.

Celem uchwalenia zmiany planu jest dokonanie korekt w zakresie obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej od strony ul. Kwiatowej, mających umożliwić lokalizację zabudowy na działce w sposób bardziej racjonalny, na co nie pozwalał zabieg zastosowany w dotychczas obowiązującym planie, polegający na wyznaczeniu dwóch różnych linii zabudowy (tj. w różnych odległościach od drogi) w ramach tej samej części działki, przylegającej do ul. Kwiatowej. Wnioski o zmianę planu w tym zakresie składane były przez właściciela nieruchomości. Ponadto w planie przewiduje się zachowanie rezerwy terenowej pod poszerzenie istniejących dróg publicznych: ul. Pawłowickiej i ul. Kwiatowej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las ww. uchwały nr X/123/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono w niezbędnym zakresie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu: do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, dotycząca ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na nie mniejszą niż 1000 m². Uwaga ta została w całości uwzględniona przez Wójta. Uwzględnienie ww. uwagi miało przy tym na celu wyłącznie usankcjonowanie zaistniałego stanu faktycznego i prawnego poprzez dostosowanie parametru minimalnej powierzchni działki na terenie MN do wstępnego projektu podziału nieruchomości. W projekcie tym uwzględniono konieczność dokonania dodatkowych wydzieleń pod wyznaczone w projekcie planu drogi publiczne. Zmiana dokonana w projekcie planu na skutek uwzględnienia uwagi nie skutkowałą koniecznością ponowienia procedury planistycznej. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym - to charakter i rozmiar dokonanych zmian jest decydujący dla ewentualnej konieczności ponawiania procedury planistycznej. W sytuacji, gdy dokonane zmiany będą miały charakter jednostkowy, nie wywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, mogą one zostać wprowadzone bez konieczności ponowienia procedury planistycznej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2

października 2012 r., II OSK 1426/12).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na fakt, że część obszaru objętego planem, przeznaczona pod zabudowę (teren oznaczony symbolem „MN”) stanowi jedną działkę ewidencyjną.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowej - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też podyktowane są wnioskami właścicieli nieruchomości o sporządzenie zmiany planu miejscowego.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu istniejące drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono potrzeby interesu publicznego i prywatnego, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie postulowanych przez nich zmian w dotychczas obowiązującym planie, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób

trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Suchy Las przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, zawartej w Zarządzeniu nr 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 r. i przyjętej uchwałą nr XLVIII/548/18 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia 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).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.