

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic
Poznańskiej i Ogrodowej**

Uchwałą nr XXXV/398/21 z dnia 19 lipca 2021 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej.

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

- 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. 0,7 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las - obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny zabudowy usługowej (U).

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**,
- 2) publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. „O rodzaju i intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się uwzględnić przyjęte niniejszym opracowaniem (Studium) wskaźniki”. Zatem Studium zaleca parametry, ale to w planach miejscowych można określić szczegółowe uwarunkowania dla danego terenu i na tej podstawie dopiero można określić racjonalne wskaźniki. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Sporządzenie nowego miejscowego planu jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zapewnienie zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Biedrusko.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy. Analizie poddano zapisy obowiązującego planu miejscowego i faktyczną możliwość realizacji ustalonych w nim parametrów. Gabaryty zabudowy ustalone w niniejszym projekcie planu urealniamy wskaźniki zabudowy i dostosowują je bardziej szczegółowo do otaczającej zabudowy. Od strony ul. Ogrodowej dopuszczono realizację zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Zachowano wysokość maksymalną do 12,0 m, a w związku z uwzględnieniem części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu, wprowadzono drugi obszar linii zabudowy od strony północnej z możliwością lokalizacji budynków o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych.

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 wzięto pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i prawa mieszkańców, interes publiczny, a także 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.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, jednak ze względu na lokalizację zabytkowych budynków na działkach sąsiednich, w ustaleniach planu wprowadzono zapisy dotyczące ochrony widokowej (zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) oraz wymóg dopasowania wystroju zewnętrznego budynków lokalizowanych w obszarze planu do zabudowy historycznej zlokalizowanej w otoczeniu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie 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). Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ zmiany w przedmiotowym planie nie dotyczą wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jedynie dotyczą korekty zapisów planów dotąd obowiązujących. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Biedrusko i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym.

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.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości, które już zostały wtórnie podzielone i zagospodarowane. Ewentualny podział może nastąpić dla terenu U. Nie ma podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Brak jest nowych inwestycji obciążających bezpośrednio budżet gminy. Wydatki gminy mogą być związane z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały w części uwzględnione. Projekt planu został odpowiednio zmodyfikowany i wymagał ponownienia uzgodnień w niezbędnym zakresie. Po uzyskaniu uzgodnień projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

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, co 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 uznaje się za uzasadnione.