

Uzasadnienie do
Uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – Północny Wschód

Uchwałą nr XXXVII/414/21 z dnia 30 września 2021 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – Północny Wschód.

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. 59 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las - obszar w granicach opracowania planu miejscowego obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (MU1). Na terenie dopuszcza się zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej). Zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Szczegółowe rozwiązania należy określić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne ze studium uznaje się również zachowanie doczasowego sposobu użytkowania terenów.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;
- 6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD,

17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD;

- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR;
- 10) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP;
- 11) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE;
- 12) teren kanalizacji, oznaczony symbolem 1IK;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1WS-ZN;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. 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 i ujednolicenie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych na obszarze objętym opracowaniem. Sporządzenie nowego planu miejscowego jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią kontynuację zabudowy istniejącej i uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Suchy Las. Plan miejscowy uwzględnia istniejące wydzielenia dróg oraz terenów zieleni.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej i 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 i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki mieszkalne i usługowe. 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 niepełnosprawnych 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 miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, występują natomiast stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne i droga powiatowa). Same ustalenia planu miejscowego nie generują znaczącego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ zmiana w przedmiotowym planie miejscowym tylko w niewielkim stopniu dotyczy wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Suchy Las i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, w małym stopniu wzbogaconym o układ dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przez niniejszy plan miejscowy przebiegają istniejące drogi publiczne. Nowe drogi publiczne po wydzieleniu zostaną przekazane gminie. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. 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 w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Suchy Las zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały złożone uwagi. W związku z uwzględnieniem części złożonych uwag, projekt planu miejscowego został zmodyfikowany i wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi. Została również zorganizowana dyskusja publiczna. Do wyłożonego po raz drugi projektu planu miejscowego zostały złożone uwagi, z których część została uwzględniona. Projekt zmodyfikowano i skierowano do uzgodnień w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg 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 LXVIII/792/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych na terenie gminy Suchy Las. W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany miejscowe są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów miejscowych oraz nowych planów miejscowych na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów. Niniejszy plan miejscowy 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 jest uzasadnione.

Wójt Gminy Suchy Las