

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulicy Za Parkiem II**, zwanego dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2016 r. poz. 672),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr LII/561/14 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 października 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chludowo na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 232, 233, 234, 235/1, 235/2 i 235/3*, zmienionej Uchwałą Nr IX/86/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 sierpnia 2015 r., w której poszerzono granice i zmieniono tytuł planu, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwał, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 9 - 11 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz ustalenie, że w granicach planu występują grunty rolne klas III i wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, nakazu realizacji zieleni izolacyjnej oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, 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, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych, oraz analizę wniosku AQUANET S.A. w Poznaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na pozostałe finanse publiczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz w zakresie istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Chłudowo, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do ul. Za Parkiem i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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 206/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 20 października 2014 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.

Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Rada Gminy Suchy Las - w oparciu o ww. analizę - podjęła w dniu 30 października 2014 r. Uchwałę nr LII/563/14 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, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11 maja 2016 r., nr GZ.tr-602-232/16, uzyskano zgodę na przeznaczenie – objętych planem – gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

Pismami z dnia 21 czerwca 2016 r. projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 14 września 2016 r. do 13 października 2016 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 28 października 2016 r.

W dniu 10 października 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 5 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 1 uwagę,
- nie uwzględnił 4 uwag.

Poprawiony o uwzględnioną uwagę projekt planu został powtórnie - w dniach od 27 grudnia 2016 r. do 30 stycznia 2017 r. - wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 13 lutego 2017 r.

W dniu 9 stycznia 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 4 uwagi, których Wójt Gminy nie uwzględnił.

W dniu 30 marca 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy nie przystąpiła do uchwalenia planu ponieważ zdecydowała o uwzględnieniu dwóch uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został trzeci raz - w dniach od 2 maja 2017 r. do 1 czerwca 2017 r. - wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 16 czerwca 2017 r.

W dniu 29 maja 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy zdecydowała o jednak wycofaniu planu z z porządku sesji i przeniesieniu tego punktu na następną sesję w dniu 28 września 2017 r.

Na sesji w dniu 28 września 2017 r. Rada Gminy podjęła uchwałę nr XXXVI/402/17 *w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulicy Za Parkiem II.*

Zmiana dotyczyła poprawienia lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o nr ewid. 231/20.

Poprawiony - zgodnie z ww. uchwałą - projekt planu został czwarty raz, w dniach od 24 października 2017 r. do 24 listopada 2017 r., wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 11 grudnia 2017 r.

W dniu 13 listopada 2017 r. zorganizowana zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.