

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Zielonki z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary zatwierdzonego uchwałą XXVIII/64/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 28 lipca 2005 r. – w zakresie tekstowym (§13 ust. 2 pkt 2, § 13 ust. 2 pkt 8, § 14 ust. 3, § 17 ust. 4 pkt 4, § 18 ust. 4 pkt 2), bez zmiany rysunku planu.

WSTEP.

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Opracowanie uzasadnienia winno nastąpić na etapie sporządzenia projektu planu, bądź w przypadkach, gdy projekt został sporządzony przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów – na odpowiednim etapie procedury planistycznej. Wynika to z treści zmienionej w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zmiany planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary zatwierdzonego uchwałą XXVIII/64/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 28 lipca 2005 r - w zakresie zmiany, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

Do sporządzenia zmiany przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLII/87/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 5 października 2018 r. Przedmiot opracowania obejmuje dokonanie zmiany planu wyłącznie w zakresie tekstowym: §13 ust. 2 pkt 2, § 13 ust. 2 pkt 8, § 14 ust. 3, § 17 ust. 4 pkt 4, § 18 ust. 4 pkt 2, bez zmiany rysunku planu.

W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków (§ 13 ust. 2 pkt 2), rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.

Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie

ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.

Przedmiot zmiany dotyczy również miejsc postojowych oraz wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

Obecny zapis określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce jest nieaktualny wobec realizowanej na terenie gminy zabudowy developerskiej, gdzie na działce sytuowanych jest wiele budynków. Zmiana zapisu ma na celu określenie ilości miejsc postojowych na mieszkanie w ilości zgodnej z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium.

W zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego zmiana dotyczy korekty błędnie zapisanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego tj. np. wpisano wskaźnik jako do 60% a powinno być minimum 60%.

Wójt Gminy Zielonki, kierując się przepisami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) – zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora w Krakowie z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko (SOOŚ) i uzgodnienia takie uzyskał od obydwu Organów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany tekstowej planu obejmuje m.in. :

- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzania SOOŚ,
- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do zmiany planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładru przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz

2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Zmiana planu dotyczy korekty następujących ustaleń, bez zmian na rysunku:

- 1) w § 13 ust. 2 pkt 2 – dotyczącym odstępstw, od określonych zasad kształtowania nowo – realizowanej i przebudowywanej zabudowy, „dla budynków o nowatorskich rozwiązaniach architektonicznych, wysokich walorach estetycznych stanowiących

o podniesieniu wartości kulturowej miejsca.” - zmiana tekstowa polega na uchyleniu dotychczasowego zapisu; celem zmiany planu jest zapobieganie projektowaniu zabudowy nie dostosowanej w swym nowatorskim charakterze i współczesnych rozwiązaniach do cech lokalnego krajobrazu, zakłócającej funkcjonalność i estetykę przestrzeni a także realizacji inwestycji posiadających cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu;

- 2) w § 13 ust. 2 pkt 8 – dotyczącym miejsc parkingowych – zmiana tekstowa polega na wprowadzeniu zapisów dotyczących minimalnej ilości miejsc postojowych, określających ich ilość na mieszkanie lub lokal, w ilości zgodnej z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium; dotychczasowe zapisy w zakresie miejsc postojowych zostają również uzupełnione o ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 3) w § 14 ust. 3, § 17 ust. 4 pkt 4, § 18 ust. 4 pkt 2- dotyczącym minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, błędnie zapisanego w obowiązujących planach tj. wskaźnik określono jako „do x %” a powinno być „*minimum x %*”.

Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ta zasada została wymieniona w §3 planu uchwalonego w dniu 28 lipca 2005 r. jako cel planu i znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej tego planu i nie jest naruszona ustaleniami uchwały o zmianie planu.

Wszystkie ustalone w planie obowiązującym zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczne jego ochrony i kształtowania pozostają w mocy – zmiana planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ładu przestrzennego.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres zmiany planu miejscowego nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska. Wymogi i zasady ochrony środowiska zostały ustalone w planie miejscowym uchwalonym 28 lipca 2005 r., w Rozdziale II i IV, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń.

Zmiana planu, dotycząca jego części tekstowej i to w ściśle ograniczonym zakresie – bez zmiany rysunku planu - nie zagrozi więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej (np. nadrzecznej), ciekom wodnym jak i nie naruszy powiązań przyrodniczych.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej projekt zmiany planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, był natomiast przedłożony do uzgodnienia przez organ właściwy w tym zakresie, tj. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzyskał pozytywne uzgodnienie.

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem uchwalonym 28 lipca 2005 r.

Zasady i warunki dotyczące ochrony obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych pozostają w formie niezmienionej, ustalonej w dotychczasowych aktach planistycznych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób niepełnosprawnych - ustalonych planem uchwalonym 28 lipca 2005 r.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium oraz jej zasad zagospodarowania, odnoszących się do ilości miejsc postojowych oraz wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Plan uchwalony 28 lipca 2005 r., uwzględniał prawo własności w zakresie nie naruszającym istoty tego prawa. Konieczne ograniczenia wprowadzone przez ten plan, dopuszczone ustawą, były wyważone i proporcjonalne.

Należy podnieść, że ponieważ zakres zmian tego planu jest bardzo ograniczony i dotyczy wyłącznie pojedynczych elementów tekstowych, a nie obejmuje zmian w rysunku planu – to tym samym procedowana zmiana planu nie powoduje żadnych nowych ograniczeń w zakresie prawa własności w terenach objętych tą zmianą, z wyjątkiem konieczności dostosowania ilości miejsc postojowych. Ilość miejsc postojowych określona w projekcie zmiany planu nie narusza ustaleń Studium w tym zakresie.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt zmiany planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, będzie natomiast przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia realizuje zgłaszane problemy indywidualne, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego, zwłaszcza, że zmiana nie dotyczy rysunku planu.

Obowiązujący plan uwzględnił potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdziały II - IV), jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenów. Ustalenia te zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi zgłaszanymi we wnioskach w trakcie procedury tego planu.

Sporządzony projekt zmiany tego planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia ze względu na swój ściśle określony przedmiot nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Niemniej należy podkreślić, że plan uchwalony 28 lipca 2005 r., ustala w Rozdziale V zasady uzbrojenia terenu, uwzględnione odpowiednio w części graficznej.

Plan ten uwzględnia również rozwój systemów infrastruktury technicznej przy wykorzystaniu dotychczasowych sieci, urządzeń i obiektów i generalne dopuszczenie ich rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia nowymi elementami, stosownie do potrzeb.

Sporządzony projekt zmiany w/w planu nie narusza dotychczasowych regulacji.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu był zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu a także zgodnie z wymogami ustawy projekt zmiany planu był udostępniony do publicznego wglądu, z wyznaczoną datą dyskusji publicznej i informacją o możliwości składania uwag.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający zmianę planu ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Gminy Zielonki Nr XLII/87/2018 z dnia 5 października 2018 r. o przystąpieniu do zmiany planu, informując równocześnie o możliwości składania wniosków do zmiany planu. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną była poprzedzona stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie, na tablicach ogłoszeń.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Te potrzeby zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary (Rozdział V). Zmiana planu nie ma wpływu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby ludności.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie

związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy.

W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków (§ 13 ust. 2 pkt 2), rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie stosowanych zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.

Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową, kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności.

Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.

Przedmiot zmiany dotyczy również miejsc postojowych oraz wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

Obecny zapis określający dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na działce jest nieaktualny wobec realizowanej na terenie gminy zabudowy developerskiej, gdzie na działce sytuowanych jest wiele budynków. Zmiana zapisu ma na celu określenie ilości miejsc postojowych na mieszkanie w ilości zgodnej z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium.

W zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego zmiana dotyczy korekty błędnie zapisanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego tj. np. wpisano wskaźnik jako do 60%, a powinno być minimum 60%.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż interes publiczny, ale także interesy prywatne przemawiają za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w projekcie nie wyznaczono terenów wskazanych pod zabudowę i zainwestowanie w rozumieniu w/w przepisu.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 nie były przeprowadzone. Po uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. przygotowano natomiast w trybie art. 14 ustawy projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych dla 19 obszarów.

Przy przygotowaniu tych projektów brane pod uwagę były wnioski i postulaty społeczeństwa o zmianę dotychczasowych planów miejscowych jak i fakt uchwalenia zmiany Studium. Stąd też w krótkim czasie od uchwalenia zmiany Studium Rada Gminy Zielonki w dniu 28 marca 2019, uchwałami:

- 1) Nr VI/42/2019,
- 2) Nr VI/41/2019,
- 3) Nr VI/40/2019,
- 4) Nr VI/39/2019,
- 5) Nr VI/38/2019,
- 6) Nr VI/37/2019,
- 7) Nr VI/36/2019,
- 8) Nr VI/35/2019,
- 9) Nr VI/34/2019,
- 10) Nr VI/33/2019,
- 11) Nr VI/32/2019,
- 12) Nr VI/31/2019,
- 13) Nr VI/30/2019,
- 14) Nr VI/29/2019,
- 15) Nr VI/28/2019,
- 16) Nr VI/27/2019,
- 17) Nr VI/26/2019,
- 18) Nr VI/25/2019,
- 19) Nr VI/24/2019,

zadecydowała o przystąpieniu do sporządzania w/w planów miejscowych.

Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Uwzględnia uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XIV/24/2001 z dnia 20 września 2001 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr IX/66/2003 z dnia 11 września 2003 r., w sprawie zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki oraz uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Częścią składową dokumentacji planistycznej projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary zatwierdzonego uchwałą XXVIII/64/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 28 lipca 2005 r., jest opracowanie zmiany prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Wg aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych.

Ze względu na przedmiot zmian nie prognozuje się:

- wpływów z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości,
- kosztów z tytułu wykupu nieruchomości,
- kosztów z tytułu odszkodowań,
- kosztów z tytułu realizacji infrastruktury technicznej.

C. Ocena zgodności oraz braku naruszenia przez przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany planu, ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwalone zostało uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XIV/24/2001 z dnia 20 września 2001 r., zmienioną uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr IX/66/2003 z dnia 11 września 2003 r., w sprawie zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki oraz uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.

Nie naruszenie przez projekt zmiany planu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zostało zapewnione poprzez zachowanie zgodności generalnych rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium.

Zapisy zmiany studium zdefiniowały podstawowy zakres i kryteria ustalania spójności planu miejscowego z jego ustaleniami, które w aktualnym stanie prawnym mają zastosowanie do stwierdzenia „nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium”. Potwierdza się zgodność zakresu zmiany planu z określonymi w zmianie studium celami rozwoju gminy i zasadami rozwoju przestrzennego i kształtowania struktury przestrzennej gminy.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary zatwierdzonego uchwałą XXVIII/64/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 28 lipca 2005 r., ustalone zasady zagospodarowania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XIV/24/2001 z dnia 20 września 2001 r., zmienioną uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr IX/66/2003 z dnia 11 września 2003 r., w sprawie zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki oraz uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki.

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu, został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.