

UZASADNIENIE
projektu uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIV/624/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, zmienionej uchwałą nr Rady Miasta Zielonka z dnia

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, stwarzających możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Określa się maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ogranicza się zagospodarowanie i zabudowę usługową o funkcje zakłócające zamieszkanie poprzez lokalizowanie usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem oraz warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, lakierni, usług zbiorowego zakwaterowania, usług mechaniki pojazdowej i serwisu, usług stacji obsługi z wykorzystaniem stanowisk roboczych, usług myjni samochodowych, usług stacji kontroli pojazdów, usług w zakresie form rozrywki lub rekreacji organizowanych w pomieszczeniach lub innych miejscach o zamkniętej przestrzeni - dyskoteki, kluby nocne, a także stacji dyspozycji pojazdów specjalnych – karetek i pojazdów transportu medycznego, centr logistycznych i magazynów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – projekt planu wprowadza podział obszaru na kwartały zabudowy kubaturowej oraz wytwarza nowe tereny przestrzeni publicznej – ulice, place, tereny zieleni urządzonej w celu kształtowania prawidłowej struktury miejskiej. System terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz szpalery drzew mają szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic i innych wnętrz urbanistycznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz zakazujących przekraczanie standardów jakości środowiska, ustalonych w przepisach odrębnych, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, oraz dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami – w zakresie wymagań potrzeb osób z niepełnosprawnościami plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest poprzez istniejące drogi publiczne – ul. Podleśną oraz projektowane drogi wewnętrzne;
- 7) prawo własności – nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizując potrzeby mieszkaniowe w gminie Zielonka, umożliwia również lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżur projektanta. Wersja elektroniczna i papierowa projektu planu udostępniona była w Urzędzie Miasta Zielonka, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Zielonka kolejno:

- I. ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, przyjętej uchwałą nr LXIV/624/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 grudnia 2023 r., oraz opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- II. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- III. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej;
- IV. uwzględnił częściowo 2 wniosku, które wpłynęły w procedurze planistycznej – uzgodnień z instytucjami;
- V. sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- VI. uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania

na środowisko;

- VII. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- VIII. udostępnił w BIP-ie Miasta Zielonka, w rejestrze projektów planów miejscowych, projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków;
- IX. ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, określając ich okres trwania na 28 dni, tj. w okresie od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i w BIP-ie Miasta Zielonka, zawierającą projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- X. wyznaczył termin zbierania uwag do 8 stycznia 2025 r. oraz zorganizował spotkanie otwarte w dniu 30 grudnia 2024 r. i dyżury projektanta w dniach 18 grudnia 2024 r. i 2 stycznia 2025 r.; Ponadto termin zbierania uwag został wydłużony do dnia 24 stycznia 2025 r.
- XI. wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z przeprowadzonych konsultacji, w trakcie których wniesiono 453 uwagi;
- XII. uzyskał ponownie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w związku ze zmianą projektu planu w wyniku przeprowadzonych konsultacji;
- XIII. udostępnił w BIP-ie Miasta Zielonka, w rejestrze projektów planów miejscowych, projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków;
- XIV. ogłosił o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych, określając okres ich trwania na 28 dni, tj. w okresie od 22 października 2025 r. do 19 listopada 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i w BIP-ie Miasta Zielonka, zawierającą projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- XV. wyznaczył termin zbierania uwag do 19 listopada 2025 r., w dniach 4 i 12 listopada 2025 r. zorganizował spotkania otwarte, dyżur projektanta odbył się w dniu 12 listopada 2025 r. oraz punkty konsultacyjne były zorganizowane w dniach 5 i 19 listopada 2025 r.
- XVI. wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z przeprowadzonych konsultacji w trakcie których wniesiono 109 uwag do projektu planu;
- XVII. wniósł do Rady Miasta projekt uchwały zmieniający granice obszaru objętego planem, który to Rada Miasta podjęła Uchwałą nr Rady Miasta Zielonka z dnia Zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, zmieniając granicę obszaru objętego planem;
- XVIII. udostępnił w rejestrze projektów planów miejscowych w BIPie Miasta Zielonka, projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Ponad wynikające z ustawy czynności Miasto Zielonka poszerzyło formy konsultacji:

- a) przygotowało 3 broszury konsultacyjne w przedmiocie planowanych zmian planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej. Broszury w formie papierowej były dostarczane przez Radnych Rady Miasta Zielonka do skrzynek pocztowych mieszkańców, wyłożone w budynkach użyteczności publicznej. Każda z broszur była również umieszczana na oficjalnej stronie internetowej Miasta Zielonka w wersji cyfrowej;
- b) uruchomiło specjalną zakładkę na oficjalnej stronie internetowej Miasta Zielonka pn. Plan Podleśna. W zakładce były zamieszczane wszystkie informacje dotyczące procedury, jej przebiegu oraz planowanych zmian w projekcie;

- c) uruchomiło specjalną formę – prekonsultacje przed publicznym wyłożeniem zmienionego na podstawie uwag i wniosków zebranych w czasie I konsultacji pierwotnego projektu zmiany planu. W czasie prekonsultacji interesariusze mieli możliwość zadawania pytań, które wraz z odpowiedziami na nie były publikowane w specjalnej zakładce (pytania i odpowiedzi nadal dostępne są na oficjalnej stronie internetowej Miasta Zielonka). Prekonsultacje trwały od 12 września 2025 r. do 22 października 2025 r.
- d) przygotowało specjalny film przedstawiający zmieniony projekt projektu planu na podstawie uwag i wniosków zebranych w czasie I konsultacji pierwotnego projektu zmiany planu. Film był opublikowany zarówno na stronie internetowej Miasta Zielonka jak i w portalu społecznościowym facebook na profilu Zielonka oficjalna strona Miasta.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych,
- 14) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, czy poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący posiada tytuł prawny;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - poprzez dokonanie szczegółowej analizy na etapie inwentaryzacji i ustaleniem, że cały obszar planu znajduje się na terenie przemysłowych oraz w obszarze gruntów rolnych nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Ustalono, że teren posiada niskiej klasy bonitacyjnej użytki rolne.

Ustalając zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ rozważył przede wszystkim interes publiczny, zmierzający do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne ze strukturą urbanistyczną miasta i funkcjami dopuszczonymi ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowy obszar planu to w większości teren poprzemysłowy obecnie w większości niezagospodarowany. Przyjęte rozwiązania określające parametry zabudowy i zagospodarowania uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opierają się na istniejącym dostępie do dróg publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Podleśnej ma swoje źródła i uzasadnione podstawy. Są nimi:

- 1) Zapobiegnięcie poważnym i długofalowym konsekwencjom dla funkcjonowania miasta wynikającym z możliwych, ewentualnych negatywnych i prognozowanych skutków w zakresie lokalnej struktury demograficznej, która będzie oddziaływała na sytuację ekonomiczną i społeczną;

- 2) Zapobiegnięcie możliwej degradacji środowiska naturalnego, pogorszenia jego stanu, spadku poziomu jakości życia mieszkańców poprzez działalność przemysłową w okolicach terenów rekreacyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej – osiedli mieszkaniowych i domów jednorodzinnych. Zgodnie z aktualnym przeznaczeniem na tym obszarze mogą powstać działalności związane z dystrybucją paliw i obsługą pojazdów w tym: stacje tankowania gazu i innych paliw ciekłych, serwisy samochodowe, myjnie, bazy paliw, składowiska, sortownie i punkty segregacji odpadów, infrastruktura przeznaczona do gospodarowania odpadami, która może obejmować składowanie odpadów, sortownie i punkty segregacji, zakłady produkcyjne np. fabryki, zakłady chemiczne, lakiernie przemysłowe, produkcja mebli, wyrobów metalowych czy elektroniki, magazyny i składy, duże centra logistyczne, hale magazynowe czy hurtownie, centra wyprzedażowe, sklepy budowlane usługi techniczne, rzemieślnicze i biurowe, warsztaty samochodowe, pracownie stolarskie czy inne usługi techniczne. Główną funkcją obowiązującą aktualnie na tym terenie jest produkcja, która obejmuje wszystkie działania związane z wytwarzaniem produktów z surowców lub półproduktów. Może to dotyczyć różnych branż, od przemysłu lekkiego (np. produkcja odzieży) po ciężki (np. zakłady chemiczne, bazy paliw). Dodatkowo, produkcja obejmuje również działania wspierające, takie jak: transport surowców i gotowych produktów, magazynowanie towarów, dystrybucja produktów do odbiorców.
- 3) Zapobiegnięcie chaosowi przestrzennemu i zjawiskom negatywnym w zakresie ładu przestrzennego. Brak jasno wyznaczonych kierunków zagospodarowania i ładu przestrzennego, może skutkować występowaniem w przyszłości zjawisk negatywnych jak chaotyczna i niekontrolowana zabudowa, co może, jak pokazuje częsta sytuacja w innych gminach, skutkować utratą charakteru miasta, niekontrolowaną zabudową, ograniczaniem obszarów zielonych, patologicznymi i nieetycznymi praktykami inwestorskimi, które maksymalizują zysk ponad jakość, funkcjonalność i dobro mieszkańca, prowadząc do absurdalnych rozwiązań, niskiej jakości wykonania, złych rozkładów, zaniedbania estetyki miejskiej oraz łamania norm, często skutkując mikroskopijnymi lokalami i przede wszystkim chaosem przestrzennym. To z kolei prowadzić może do pogorszenia jakości życia wszystkich mieszkańców i może sprawić, że miasto stanie się mniej przyjazne wszystkim grupom wiekowym.
- 4) Zapobiegnięcie braku następstwa pokoleniowego – negatywnej prognozowanej przyszłości demograficznej miasta. Bez planu na rozwój nowych terenów mieszkaniowych, miasto nie ma możliwości przyciągania do osiedlenia się na jego obszarze nowych młodych i aktywnych zawodowo mieszkańców, część mieszkańców w szczególności młodych rodzin może, co również pokazuje częsta sytuacja w innych gminach, zdecydować się na przeprowadzki do innych lokalizacji, które oferują lepsze warunki do mieszkania. W dłuższej perspektywie oznacza to starzenie się mieszkańców — coraz starsza populacja, niewystarczająca liczba młodych ludzi i brak następstwa pokoleniowego, które mogłoby podtrzymać funkcjonowanie miasta.
- 5) Zapobiegnięcie negatywnym skutkom w zakresie szkół i przedszkoli. Zgodnie z prognozami szkoły i placówki edukacyjno-opiekuńcze będą wyludniać się wskutek spadku liczby dzieci. Zmniejszenie się liczby młodych mieszkańców przekłada się na mniejsze potrzeby edukacyjne, co może bezsprzecznie spowodować naturalne ich wygaszanie, ograniczenie działalności a finalnie doprowadzić do ich zamykania.

Podsumowując, plan zagospodarowania przestrzennego w wypracowanym i uporządkowanym kształcie, będzie niósł korzystne skutki dla miasta na wielu poziomach. Zawiera w sobie zasady

zrównoważonego rozwoju i ład przestrzenny, który będzie służył wszystkim mieszkańcom, zapewniając dobre warunki do życia oraz nauki zarówno obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwala rada miasta, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia i dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Zielonka niniejszej uchwały jest uzasadnione.