

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W LATOWICZU**  
z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew.  
265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz w związku z uchwałą Nr VII/41/2024 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Latowicz, przyjętego uchwałą Nr XIII/76/1999 r. Rady Gminy Latowicz z dnia 30 grudnia 1999 roku, Rada Miejska w Latowiczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz, składającą się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
  - 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik elektroniczny Nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 uchwały Nr VII/41/2024 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiącym jej integralną część;
  - 2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
  - 5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
  - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§3.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie ustala się:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) pas techniczny linii energetycznej średniego napięcia 15kV - obowiązujący do czasu skablowania linii;
  - 5) wymiarowanie odległości w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej, w ramach którego, dopuszcza się również realizację: wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§6. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych, garaży i budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów, lukarn lub przekryć drugorzędnych elementów dachu o innym kącie spadku połaci dachowych, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - b) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
  - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,

- c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
  - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски,
  - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, nie może być mniejsza niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> dla pozostałych form zabudowy, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

§7. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;**
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40%;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§8. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m,
  - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość altan i wiat - 4 m,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 40%,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0
  - d) minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny a w przypadku lokalu usługowego dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§9. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się.

- 1) Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska";
- 2) Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

§10. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90°, w stosunku do pasa drogowego jednej z przyległych do terenu dróg publicznych, z tolerancją 10°;
  - 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 400 m<sup>2</sup> dla pozostałych form zabudowy;
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 10 m.
- §11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
  - 2) wyznacza się pas techniczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m, po 7,5 m na stronę od osi linii.
  - 3) w pasie technicznym obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m.
  - 4) pas techniczny wraz z ograniczeniami został wyznaczony czasowo - do czasu likwidacji linii poprzez przełożenie jej trasy i skablowanie.
- §12. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu z, stanowiących zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejących dróg publicznych.
- §13. Ustala się **wyposażenie w infrastrukturę techniczną** obszaru planu za pośrednictwem istniejącej i projektowanej w przyległych drogach publicznych sieci infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową oraz jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej; w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.
  - 2) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
  - 4) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu podłączenia do sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
  - 7) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
  - 8) w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się obowiązek ich maksymalnego zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, w stawach chłonnych lub zbiornikach bezodpływowych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

- §14. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.
- §15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Latowicza.
- §16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Latowiczu ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz gm. Latowicz, wynika z realizacji zadania własnego zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz uchwałą Nr IV/30/2024 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 14 sierpnia 2024 r. w sprawie powierzenia spółce SIM Mińsk Mazowiecki Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku Mazowieckim realizacji świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych polegającej na najmie lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno- budowlanego. Działki o nr ewid. 265/18, 265/19, 265/20 stanowią własność Gminy Latowicz. Nieruchomości przeznaczone są do wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki SIM Mińsk Mazowiecki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mińsku Mazowieckim. Na w/w działkach planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z przeznaczeniem pod wynajem lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 14 pkt. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przyjmując wymienione okoliczności, Rady Miejskie w Latowiczu w dniu 25 października 2024 roku podjęła uchwałę Nr VII/41/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 265/18, 265/19, 265/20 w m. Latowicz,

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1688, 1719, 1906). Zgodnie z art. 46 ust. 1 tej ustawy przeprowadzanie strategicznej oceny na środowisko wymaga tylko projekt plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponieważ niniejszy plan miejscowy nie przewiduje w żadnym z terenów lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Jest to zgodne z art. 17 pkt 4 ustawy z z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130),

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Burmistrz Latowicza, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Latowicz, przyjętego uchwałą Nr XIII/76/99 Rady Miejskiej w Latowiczu z dnia 30 grudnia 1999 roku. które w granicach działek objętych planem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wszystkich rodzajów usług nieuciążliwych dla otoczenia. Wg. studium realizacja tego przeznaczenia powinna odbywać się w oparciu o plan miejscowy.

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 14 stycznia 2025 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu i wprowadzenia korekt dokumentu, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h i 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ograniczonej do zbierania uwag i oraz prowadzenia konsultacji społecznych przez 14 dni.

Projekt planu udostępniono do publicznego wglądu w dniach od ..... 2025 r. do ..... 2025 r., zaś w dniu ..... 2025 r. Spotkanie otwarte - debata publiczna odbyła się w dniu .....2025 r. w Urzędzie Gminy o godz. 16.00. Ponadto w czasie udostępnienia projektu planu w dniu ..... w godzinach od 15.30 do 17.30 pełnił online dyżur projektant planu.

Projekt planu udostępniono drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać przez okres trwania konsultacji, tj. do .....2025 r., w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Burmistrz Latowicza przedstawi projekt planu z wymaganymi ustawą załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Latowiczu w celu jego uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy terenu, gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg (leżących poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – plan realizuje interesy celu publicznego przeznaczając teren gminy pod realizację mieszkań na wynajem w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej(SIM).
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie dotyczy;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h i 8i ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130):
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stornie internetowej Urzędu Miasta i

gminy Latowicz wraz z dokumentacją planistyczną,

b) wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Latowicz,

b) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie debaty publicznej,

e) dyżur projektanta;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Latowicz;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r., poz. 2240) uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania**

Stosownie do wymogów **art. 32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przyjętej Uchwałą **Nr ...../25, z dnia ..... 2025 roku** Rady Gminy Latowicz w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Latowicz oraz planów miejscowych.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Brzeziny podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia nakładów finansowych przez gminę, natomiast może przynieść wpływy do budżetu z racji podatków.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu. zagospodarowania przestrzennego.