

**UCHWAŁA NR LXVIII/792/24  
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z 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) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:*

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las – uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych powyżej 12°, jednak nie większym niż 30°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy okapów i gzymsów o nie więcej niż 0,8 m oraz schodów wejściowych lub ramp o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków:
    - odcienie bieli, beżu i szarości,
    - kolor naturalny materiału ceramicznego do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna lub kamienia,
  - b) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:
    - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
    - podkreślenia detali architektonicznych
  - c) kolorystyka dachów stromych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym (ceglanym);
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - b) dojść i dojazdów;
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:
  - a) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) rozbudowę budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
  - c) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
  - d) wyłącznie przebudowę w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
    - zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;
- 6) dopuszcza się dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
  - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

## **§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie stosowania środków technicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości, w szczególności okresowe uciążliwości hałasowe i możliwe przekroczenia standardów jakości środowiska, związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego K-2201 Biedrusko, w tym m.in. możliwość lokalizacji, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony widokowej budynku zabytkowej szkoły położonej przy ul. Wojska Polskiego 5, zlokalizowanych poza obszarem planu:

- ekranów akustycznych,
- zieleni izolacyjnej w dowolnej formie;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- d) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- e) usług zamieszkania zbiorowego,
- f) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, z wyjątkiem stacji ładowania, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków,
- g) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
- h) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- i) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- j) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- k) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- l) działalności wydobywczej,
- m) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym retencję wód.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę widokową budynku zabytkowej szkoły położonej przy ul. Wojska Polskiego 5, zlokalizowanego poza obszarem planu, poprzez ustalenia dotyczące lokalizacji budynków w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustalenia dotyczące gabarytów budynków, zgodnie z §9;
- 2) nakaz dopasowania wystroju zewnętrznego budynków, lokalizowanych w obszarze planu, do zabudowy historycznej zlokalizowanej w otoczeniu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:

- a) budynków usługowych, w tym mieszczących usługi biurowe, gastronomiczne i handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach w bryle budynku usługowego;

2) ustala się:

a) wysokość budynków nie większą niż:

- 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m w obszarze nr 1 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m w obszarze nr 2 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zastosowaniu dachu płaskiego,
- 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8,0 m w obszarze nr 2 wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zastosowaniu dachu płaskiego lub dachu stromeego,

- b) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy od 0,18 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,18 do 1,05,
- e) dachy płaskie lub dachy strome,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
- h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: ul. Poznańskiej oraz ul. Ogrodowej, położonych poza granicą planu, przy czym obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Poznańskiej jest dopuszczona wyłącznie poprzez istniejący w chwili uchwalenia planu zjazd, z zakazem zjazdu na tę drogę poprzez teren KDX;

3) zakazuje się lokalizacji wiat.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku symbolem **KDX**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem – 12,0 m;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako jezdnia i chodnik, bądź pieszo-jezdnia;
- 3) zjazd na drogę powiatową, ul. Poznańska;
- 4) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) możliwość lokalizacji drogi dla rowerów.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji kabla teletechnicznego dalekosiężnego doziemnego o szerokości minimum 0,5 m od osi kabla, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz bez nasadzeń drzew i krzewów, do czasu przebudowy lub likwidacji.

**§ 14.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - c) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,

- d) zasilanie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
  - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
  - g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
  - h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) parametry sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 15. 1.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza granicą planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu oraz stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, innych niż wymienione w lit. b i lit. c,
  - b) 1 stanowisko na każde 3 osoby pracujące jednocześnie w lokalach biurowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 3) w przypadku, gdy przepisy odrębne nie wymagają realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy te stanowiska zapewnić w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
  - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Poznańskiej, znajdujących się poza granicą planu.

**§ 16.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 17.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenu U;
- 2) 0% dla terenu KDX.

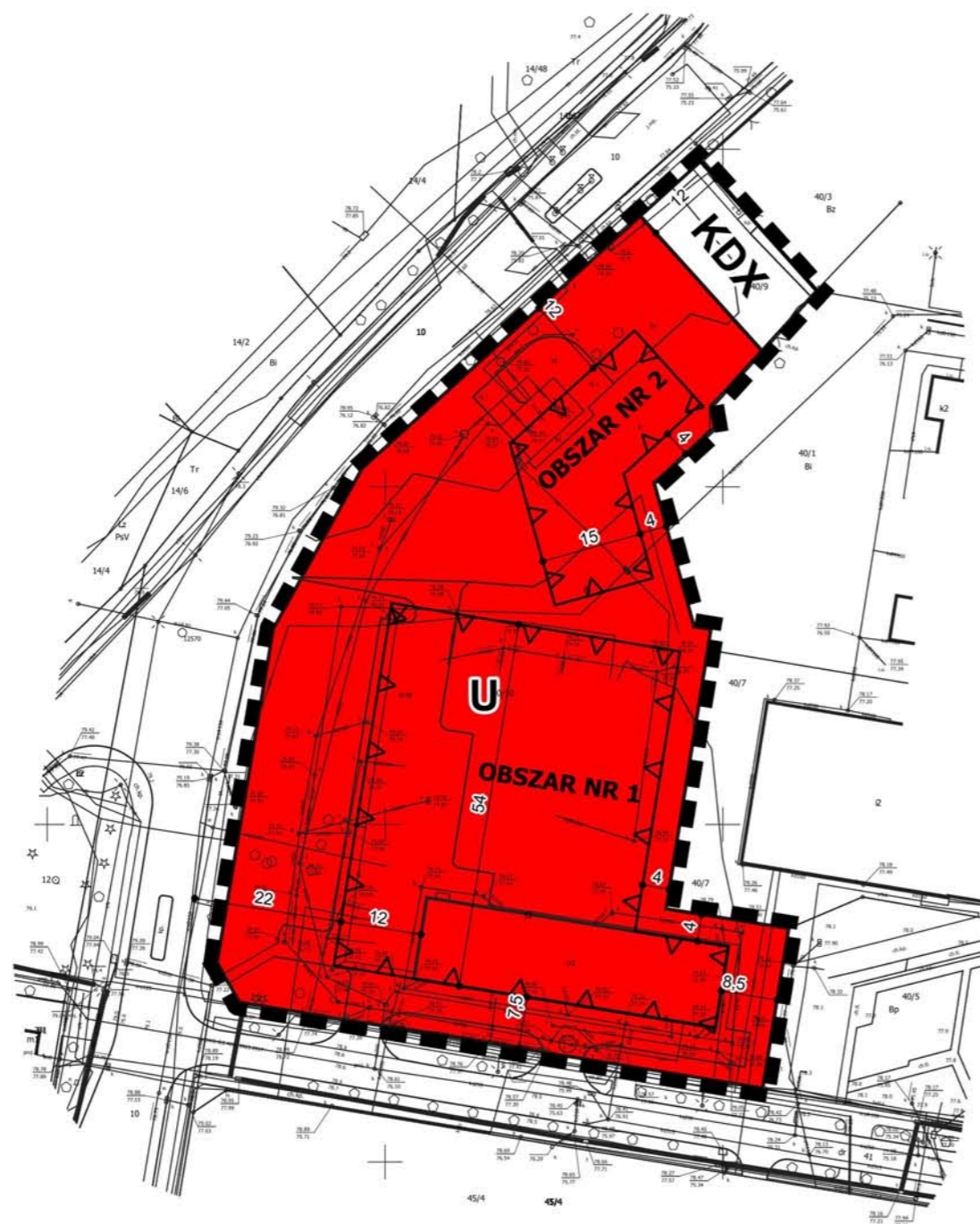
**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W BIEDRUSKU – REJON ULIC POZNAŃSKIEJ I OGRODOWEJ

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr LXVIII/792/24  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 21 marca 2024 r.



SKALA 1:1000

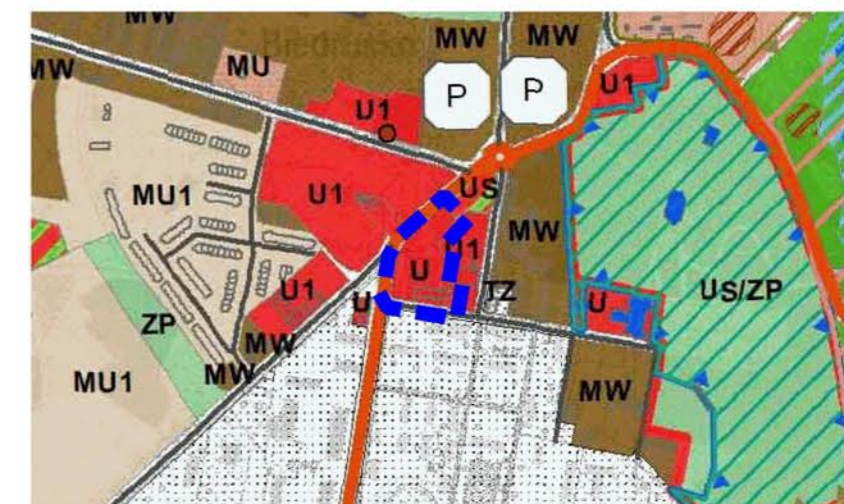
0 20 40 60 80 m



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Poznańskiego)

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS

SKALA 1:10000



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △—△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZAR NR  
OBSZAR NR
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

**Załącznik nr 2**

do uchwały nr LXVIII/792/24  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 21 marca 2024 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego  
w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do 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)**

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las załącznik do uchwały nr LXVIII/792/24 z dnia 21 marca 2024 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	1.1. zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy na załączniku nr 1 do projektu MPZP (rysunek planu) tak, aby nowe linie zabudowy pokrywały się z liniami zabudowy wyznaczonymi w aktualnie obowiązującym MPZP Biedrusko - rejon ulic I Maja, Świerczewskiego i Ogrodowej (Uchwała NR XXXIV/317/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 kwietnia 2013 r.),	Wyznaczony obszar linii zabudowy od strony ul. Ogrodowej	X	X		X	Uwaga nieuwzględniona w kształcie zaproponowanym przez podmiot składający uwagę. Na skutek złożonej uwagi, uwzględniono zmiany przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w miejscu planowanej lokalizacji drugiego budynku
	1.2. dodanie w par. 5 pkt 3 lit. a) nowego tiretu o treści „odcieni koloru żółtego lub beżu”	3) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków: a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynków: - odcienie bieli i szarości, - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny	X	X		X	Uwaga nieuwzględniona w kształcie zaproponowanym przez podmiot składający uwagę. Na skutek złożonej uwagi, uwzględniono zastosowanie koloru beżowego jako jednego z możliwych kolorów przy projektowaniu zewnętrznej kolorystyki budynku.



	drewna lub kamienia,					
1.3. zmiana zapisu par. 5 pkt 7 lit. b) na „tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy oraz obiektów, niezwiązanych z gruntem, o funkcji komplementarnej do budynku głównego”,	7) zakazuje się lokalizacji: b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na uwarunkowania konserwatorskie.
1.4. wykreślenie w całości par. 7	§7 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: 1) ochronę widokową budynku zabytkowej szkoły położonej przy ul. Wojska Polskiego 5, zlokalizowanego poza obszarem planu, poprzez ustalenia dotyczące lokalizacji budynków w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy oraz ustalenia dotyczące gabarytów budynków, zgodnie z §9, 2) nakaz dopasowania wystroju zewnętrznego budynków, lokalizowanych w obszarze planu, do zabudowy historycznej zlokalizowanej w otoczeniu.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na uwarunkowania konserwatorskie.
1.5. dodanie do par. 9 pkt 1 lit. e) o treści „tymczasowych obiektów, niezwiązanych z gruntem, o funkcji komplementarnej do budynku głównego”,	Ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji wymienionych w uwadze tymczasowych obiektów budowlanych.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na uwarunkowania konserwatorskie.
1.6. zmiana intensywności zabudowy w par. 9, pkt 2 lit. d) na „od 0,18 do 1,4”	d) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,2 do 1,05		X		X	
1.8. wykreślenie w par. 9 pkt 2 lit. h) zapisu „z zakazem zjazdu poprzez teren KDX”,	h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: ul. Poznańskiej oraz ul. Ogrodowej, położonych poza granicami planu, przy czym obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Poznańskiej jest dopuszczona wyłącznie poprzez istniejący w chwili uchwalenia planu zjazd, z zakazem zjazdu poprzez teren KDX.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na uwarunkowania wynikające z uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej. Uzgodnienie odnosi się do zakresu minimalnych odstępów między skrzyżowaniami, gdzie na terenie zabudowanym nie mniejsze niż 150m, natomiast w tym przypadku jest to około 70 m.  Zapis wynika z uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej.

1.9. wykreślenie w całości par. 9, pkt. 3 „zakazuje się lokalizacji wiat”,	3) zakazuje się lokalizacji wiat.		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na uwarunkowania konserwatorskie.
1.10. dodanie w par. 13 zapisu „w przypadku kolizji dopuszcza się przebudowę sieci”	§13 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji kabla teletechnicznego dalekosiężnego doziemnego o szerokości minimum 0,5 m od osi kabla, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz bez nasadzeń drzew i krzewów.	X	X		X	Uwaga nieuwzględniona w kształcie zaproponowanym przez podmiot składający uwagę. Istota uwagi co do przebudowy sieci znajduje swoje odzwierciedlenie w § 14 pkt 1 lit. i oraz pkt 2 lit. a.
1.11. zmiana zapisu w par. 17 pkt 1 na „0% dla terenu U”.	§17 Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1) 10% dla terenu U		X		X	Wysokość stawki opłaty planistycznej wynika z przyjętej polityki gminy.

### **Załącznik nr 3**

do uchwały nr LXVIII/792/24  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 21 marca 2024 r.  
w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w Biedrusku - rejon ulicy Poznańskiej i  
Ogrodowej

#### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm) oraz w nawiązaniu do 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) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

1. Przedmiotowy plan miejscowy nie przewiduje realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy i należą do zadań własnych gminy.
2. W przypadku wyniknięcia konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań będą:
  - 1) wydatki z budżetu gminy,
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4

do uchwały nr LXVIII/792/24

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 21 marca 2024. r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego

w Biedrusku - rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej

Załącznik4.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr LXVIII/792/24**  
**Rady Gminy Suchy Las**  
**z dnia 21 marca 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic  
Poznańskiej i Ogrodowej**

Uchwałą nr XXXV/398/21 z dnia 19 lipca 2021 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku – rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej.

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. 0,7 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las - obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny zabudowy usługowej (U).

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **U**,
- 2) publicznego ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. „O rodzaju i intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zdecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się uwzględnić przyjęte niniejszym opracowaniem (Studium) wskaźniki”. Zatem Studium zaleca parametry, ale to w planach miejscowych można określić szczegółowe uwarunkowania dla danego terenu i na tej podstawie dopiero można określić racjonalne wskaźniki. 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 ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Sporządzenie nowego miejscowego planu jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zapewnienie zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Biedrusko.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej 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. Analizie poddano zapisy obowiązującego planu miejscowego i faktyczną możliwość realizacji ustalonych w nim parametrów. Gabaryty zabudowy ustalone w niniejszym projekcie planu urealniamy wskaźniki zabudowy i dostosowują je bardziej szczegółowo do otaczającej zabudowy. Od strony ul. Ogrodowej dopuszczono realizację zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Zachowano wysokość maksymalną do 12,0 m, a w związku z uwzględnieniem części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu, wprowadzono drugi obszar linii zabudowy od strony północnej z możliwością lokalizacji budynków o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych.

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 wzięto pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i prawa mieszkańców, interes publiczny, a także 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 uwzględnia prawo własności.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, jednak ze względu na lokalizację zabytkowych budynków na działkach sąsiednich, w ustaleniach planu wprowadzono zapisy dotyczące ochrony widokowej (zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) oraz wymóg dopasowania wystroju zewnętrznego budynków lokalizowanych w obszarze planu do zabudowy historycznej zlokalizowanej w otoczeniu.

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

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne i droga powiatowa). Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ zmiany w przedmiotowym planie nie dotyczą wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jedynie dotyczą korekty zapisów planów dotąd obowiązujących. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Biedrusko i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym.

Projekt planu 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 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.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości, które już zostały wtórnie podzielone i zagospodarowane. Ewentualny podział może nastąpić dla terenu U. Nie ma podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Brak jest nowych inwestycji obciążających bezpośrednio budżet gminy. Wydatki gminy mogą być związane z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały w części uwzględnione. Projekt planu został odpowiednio zmodyfikowany i wymagał ponownienia uzgodnień w niezbędnym zakresie. Po uzyskaniu uzgodnień projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, czego następstwem było przekazanie projektu uchwały na sesję Rady Gminy Suchy Las.

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 XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i 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.

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 uznaje się za uzasadnione.