

UCHWAŁA NR V/43/24
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) i uchwały nr XLI/463/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, zwany dalej „planem miejscowym”, 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 planu miejscowego” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 miejscowego – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym 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 w przedziale od 25° do 45°;
- 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 najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych 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 cyfrowo-literowym;
- 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem 1MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem 1U;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku symbolem 1UB;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDZ;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDL;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem 1KP;
- 10) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem 1L;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wycofanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, o maksymalnie 10,0 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony fragmentu drogi, z którego obsługiwany jest budynek;
- 2) dopuszcza się wysunięcie przed 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 i szarości oraz beżu,
 - naturalne materiały: ceramika, kamień, drewno w kolorach naturalnych tych materiałów do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, 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: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego:
 - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit. b oraz lit. c,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:

- gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
- gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
- zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

6) dopuszcza się:

- a) zabudowę działek budowlanych na terenie 1MNW-U o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych,
- b) 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) garaży blaszanych,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
- d) budynków i wiat na działkach, na których nie będzie widoczna wyznaczona na rysunku linia zabudowy o odcinku nie krótszym niż 10,0 m.

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

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,
- c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 1ZP, 2ZP, 3ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego „Biedrusko”;

2) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonanie systemu zastępczego, zapewniającego ciągłość przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz z wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych w planie miejscowym,
- b) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
- d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- e) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- f) usług demontażu pojazdów i maszyn,

- g) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej,
- h) usług gastronomii na terenach MNW,
- i) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- j) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- k) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- l) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
- m) usług zamieszkania zbiorowego,
- n) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana ustaleniami planu miejscowego minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr: AZP 51-27/112, AZP 51-27/113, AZP 51-27/114, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych należy stosować ustalenia dla poszczególnych terenów dróg publicznych oraz zieleni urządzonej, gdzie przewidziano lokalizację celu publicznego.

§ 9. 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 ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem miejscowym w granicy otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
 - c) jednej wiaty,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, lub pod wiatą;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż:

- 20% powierzchni działki budowlanej oraz nie więcej niż 300 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 50 m² dla budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 9MNW oraz nie więcej niż 250 m² dla budynku gospodarczego albo garażu,

e) intensywność zabudowy:

- od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW,
- od 0,0 do 0,3, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,2 na terenie 9MNW,

f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż:

- 1500 m² na terenach: 1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW,
- 1000 m² na terenach: 2MNW, 5MNW,
- 600 m² na terenach: 7MNW, 8MNW,
- 25000 m² na terenie 9MNW,

h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie:

- nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
- nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- nad garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub lokalnych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym położonych poza granicą planu miejscowego.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni nie większej niż 70% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 lokal mieszkalny, przy czym jako usługę dopuszcza się również handel o powierzchni sprzedaży do 120 m²,
- b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 120 m²,
- c) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
- d) jednej wiaty,
- e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, lub pod wiatą;

2) ustala się:

- a) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. b – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
- c) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,

- d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej oraz nie większą niż 50 m² dla budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego,
- e) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6, nie mniejszą niż 800 m²,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie:
 - nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinne, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - nad garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
- i) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi 3KDD oraz za pomocą istniejących zjazdów na drogi powiatowe: ul. Bogusławskiego i ul. Alejową, położone poza granicą planu miejscowego oraz za pomocą istniejącego zjazdu na teren drogi 1KDZ.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) budynków usługowych mieszczących: usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) garaży wolnostojących,
 - c) wiat,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, lub pod wiatami;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
 - b) wysokość garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m,
 - c) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż 1500 m²,
 - g) dachy strome lub dachy płaskie,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego symbolem **1UB**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) garaży wolnostojących,
 - c) wiat,

d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, lub pod wiatami;

2) ustala się:

- a) wysokość budynków i garaży wolnostojących – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m,
- b) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m,
- c) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, nie mniejszą niż 2000 m²,
- g) dachy strome lub dachy płaskie,
- h) obsługę komunikacyjną za pomocą istniejącego zjazdu na drogę powiatową ul. Bogusławskiego, położoną poza granicą planu miejscowego.

§ 14. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 15. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 16. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenu 1KDD – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - b) terenu 2KDD – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - c) terenu 3KDD – 12,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 17. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenów 1KR i 4KR – 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów,
 - b) terenów 2KR i 3KR – 8,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

§ 18. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **1KP**:

- 1) ustala się:
 - a) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,
 - c) zagospodarowanie – ciąg pieszo-rowerowy lub droga dla pieszych;
- 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących zadrzewień;
- 3) lokalizację celu publicznego – samorządowego parku na terenach 2ZP i 3ZP;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m,
 - b) zieleni,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) zbiornika retencyjnego, w szczególności na terenie 3ZP;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego na rysunku symbolem **1L** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1500 m² na terenach: 1MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW,
 - b) 1000 m² na terenach: 2MNW, 5MNW,
 - c) 600 m² na terenach: 7MNW, 8MNW,
 - d) 25000 m² na terenie 9MNW,
 - e) 800 m² na terenie 1MNW-U,
 - f) 1500 m² na terenie 1U,
 - g) 2000 m² na terenie 1UB,
 - h) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 25,0 m na terenach MNW, MNW-U, U i UB, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20,0 m na terenach 2MNW i 5MNW,

- c) dowolną na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w oznaczonym na rysunku obszarze lokalizacji urządzeń melioracji wodnych: rowu;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze, dla którego została wydana koncesja 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ” ważna do 12.04.2029 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, obecnie Orlen S.A. z siedzibą w Płocku.

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

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci i 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. d,
 - 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 zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie,
 - c) lokalizację zbiorników retencyjnych, w szczególności na terenie 3ZP,
 - d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków i wiat lub jako elementy wyposażenia dróg lub terenów ZP.
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejących dróg, w tym ul. Alejowej, znajdującej się poza granicą planu miejscowego;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 3) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a-c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5 oraz, jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Na terenach komunikacji, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, KP dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji stanowisk postojowych na terenie 1KP.

3. Zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe, z wyjątkiem stanowisk naziemnych i w garażu, które służą obsłudze tego samego lokalu mieszkalnego.

4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Alejowej i ul. Bogusławskiego.

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

§ 26. 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) 15% - dla terenów MNW, MNW-U i U;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

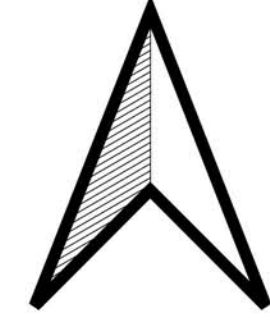
§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

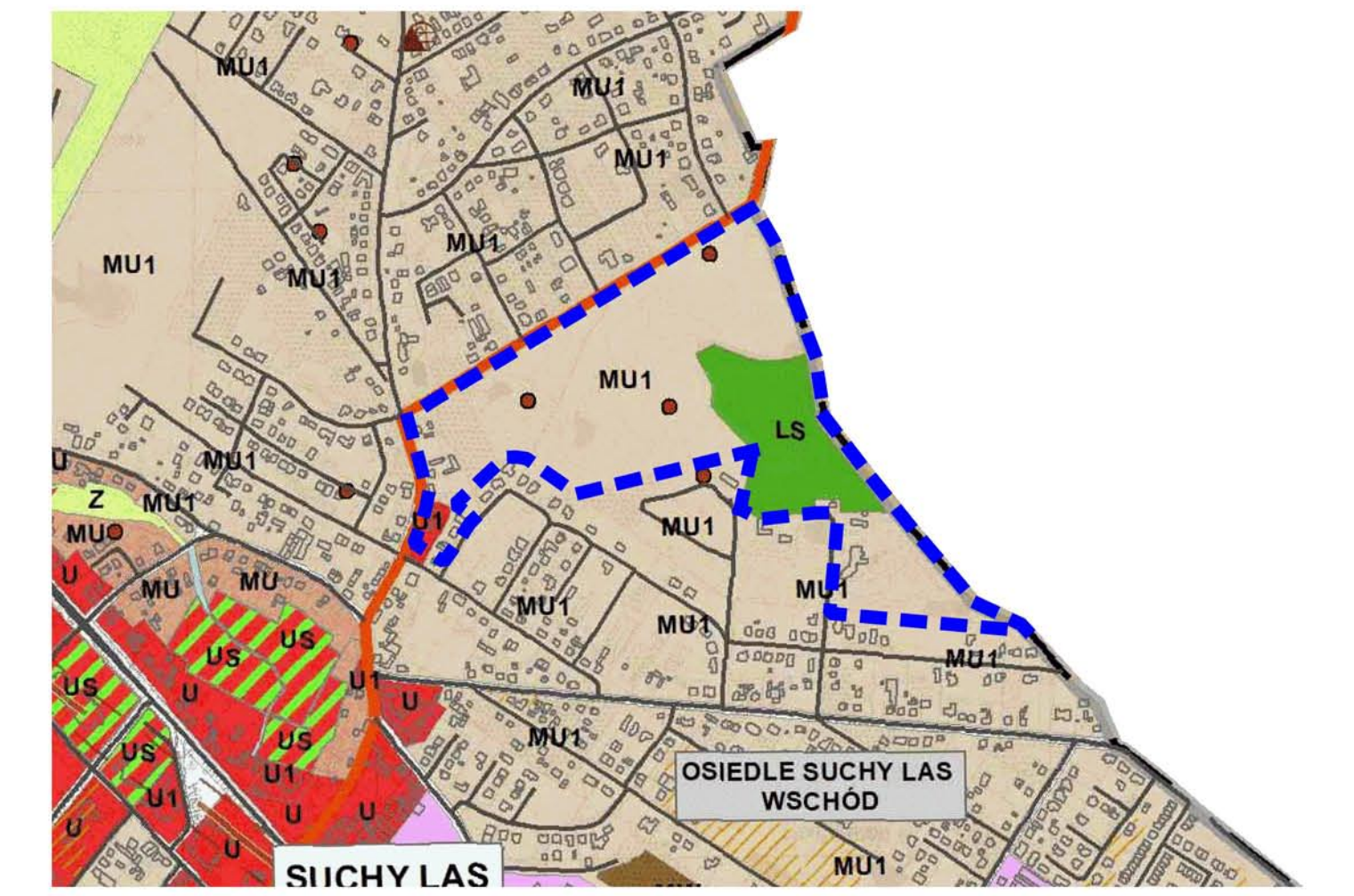


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS – REJON ULIC WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO, ALEJOWEJ I METEORYTOWEJ

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr V/43/24
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 września 2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS
SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- LS TERENY LASÓW



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY SUCHY LAS
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OTULINY REZERWATU PRZYRODY METEORYT MORASKO
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR LOKALIZACJI URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH: ROWU**
 - POWIERZCHNIOWEGO
 - SKANALIZOWANEGO
- MNW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U** TEREN USŁUG
- UB** TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- L** TEREN LASU
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

SKALA 1:1000



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/43/24
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 26 września 2024 r.

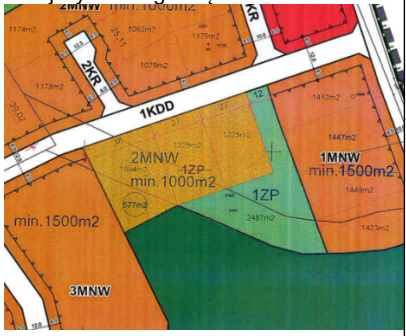
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w nawiązaniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las Załącznik do uchwały Nr V/43/24 z dnia 26 września 2024 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Dla terenów oznaczonych symbolem 2MNW i 5MNW - proszę o zmianę przeznaczenia na tereny MNW-U w całości (z dopuszczeniem budynków mieszkalno-usługowych lub wolnostojących budynków usługowych, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego);	Działki nr ewid. 119/2, 115, 113/2	Tereny 2MNW i 5MNW		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Dodanie zabudowy usługowej doprowadzi do zwiększenia natężenia ruchu kołowego wzdłuż ul. Alejowej.
2.	Dla terenu 4MNW - proszę o wydzielenie terenu MNW-U (pomiędzy drogą 1KDZ a drogą wewnętrzną 3KR), dopuszczając możliwość lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych lub wolnostojących budynków usługowych, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego);	Działki nr ewid. 118, 117, 116/4	Teren 4MNW		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Dodanie zabudowy usługowej doprowadzi do zwiększenia natężenia ruchu kołowego wzdłuż ul. Alejowej.
3.	Proszę o zlikwidowanie terenów 4ZP, 5ZP, 6ZP (wytyczenie w ich miejscu pasa zieleni izolacyjnej lub zieleni krajobrazowej o szerokości 5,0 m i włączenie go do terenów MNW-U);	Działki nr ewid. 119/2, 118, 117, 115, 113/2	Tereny 4ZP, 5ZP, 6ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Uwaga wynika z uzgodnienia ZDP i konieczności ograniczenia lokalizacji zjazdów indywidualnych na drogę powiatową – ul. Alejową.
4.	Dla terenu 1ZP - proszę o zmianę przeznaczenia na teren MNW w całości;	Działki nr ewid. 113/2, 114/2, 116/4	Teren 1ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Konieczność wyznaczenia terenów zieleni urządzonej oraz zachowane istniejących

								zadrzewień i zakrzewień.
5.	Dla terenu 2ZP - proszę o zmianę przeznaczenia na teren MNW-U w całości;	Działki nr ewid. 118, 119/2	Teren 2ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Konieczność wyznaczenia terenów zieleni urządzonej, zapewnienie terenu na lokalizację zbiornika retencyjnego oraz zachowane istniejących zadrzewień i zakrzewień.
6.	Dla terenu 3ZP - proszę o zmianę przeznaczenia na teren 1MNW-U w całości;	Działka nr ewid. 119/2	Teren 3ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Konieczność wyznaczenia terenów zieleni urządzonej oraz zapewnienie terenu na lokalizację zbiornika retencyjnego.
7.	Proszę o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m ² , zmiana § 10 pkt 2 lit. g projektu planu, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszej niż: 800 m ² na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW;	Działki nr ewid. 119/2, 118, 117, 116/3, 115, 116/4, 113/2, 114/2	Tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ze względu na ukształtowanie terenu – duże spadki rzędnych terenu, przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m ² .
8.	Proszę o zwężenie dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD do 10,0 m z placami do zawracania dla samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m – równo dla wszystkich dróg;	Działki nr ewid. 119/2, 118, 117, 116/3, 115, 116/4, 113/2, 114/2	Tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ze względu na ukształtowanie terenu – duże spadki rzędnych terenu oraz przepisy odrębne dotyczące dróg, pozostawiono parametry dróg bez zmian.
9.	Proszę o zwężenie dróg wewnętrznych 1KR, 4KR do 8,0 m z placami do zawracania dla samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m – równo dla wszystkich dróg;	Działki nr ewid. 113/2, 116/4	Tereny 1KR, 4KR		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ze względu na ukształtowanie terenu – duże spadki rzędnych terenu oraz przepisy odrębne dotyczące dróg, pozostawiono parametry dróg bez zmian.
10.	Zmiana przeznaczenia terenu dla działek nr ew. 114/2 i 113/2 ustalonego dotychczas w projekcie mpzp jako tereny zieleni urządzonej ZP1 poprzez ustalenie przeznaczenia ww. terenów jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2MNW i tym samym ujednoczenie przeznaczenia terenu w okolicy ul. Meteorytowej.	Działki nr ewid. 114/2 i 113/2	Teren 1ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Konieczność wyznaczenia terenów zieleni urządzonej oraz zachowane istniejących zadrzewień i zakrzewień.
11.	Zmiana przeznaczenia terenu dla działek nr ew. 114/2 i 113/2 ustalonego dotychczas w projekcie mpzp jako tereny zieleni urządzonej ZP1 poprzez: a) częściowe przeznaczenie tego terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 2MNW, b) częściowe przeznaczenie tego terenu pod tereny zieleni urządzonej	Działki nr ewid. 114/2 i 113/2	Teren 1ZP		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Konieczność wyznaczenia terenów zieleni urządzonej oraz zachowane istniejących zadrzewień i zakrzewień.

	<p>ZP1, zgodnie z załączonym do niniejszych uwag Załącznikiem nr 1.</p> 						
12.	<p>Zmiana § 10 pkt. 2 lit. g) tiret pierwszy przedmiotowego planu miejscowego poprzez ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 6 lit. b, jako nie mniejszej niż 1400 m² na terenie 1MNW.</p>	<p>Działki nr ewid. 114/2 i 113/2</p>	<p>Teren 1MNW</p>		<p>X</p>		<p>X</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w całości. Ze względu na ukształtowanie terenu – duże spadki rzędnych terenu planowana jest ekstensywna zabudowa mieszkaniowa.</p>

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 rozstrzyga, co następuje:

§1

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg oraz ciągów pieszych, rowerowych gmina Suchy Las będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

- 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, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/43/24

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 26 września 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr V/43/24

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej

Uchwałą nr XLI/463/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej.

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. 20 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las - obszar w granicach opracowania planu miejscowego obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (MU1) oraz tereny lasów. Na terenie MU1 dopuszcza się zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej). Zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Szczegółowe rozwiązania należy określić na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być korygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem 1MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem 1U;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku symbolem 1UB;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDZ;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem 1KDL;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku symbolem 1KP;
- 10) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem 1L;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. 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 określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią kontynuację zabudowy istniejącej i uzupełnienie struktury przestrzennej miejscowości Suchy Las.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej i 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 i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki mieszkalne i usługowe. 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 brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz 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 miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, występują natomiast stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym przebiega granica rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”, a granica otuliny rezerwatu obejmuje częściowo obszar planu miejscowego.

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

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne i drogi powiatowe). Ustalenia planu miejscowego, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Suchy Las i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, wzbogaconym o układ dróg publicznych i wewnętrznych. W planie miejscowym zaprojektowano poszerzenie ul. Meteorytowej, co wiązało się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego pismo znak: DR-I.7151.38.2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.).

Projekt planu miejscowego 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 miejscowego 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 miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przez niniejszy plan miejscowy przebiegają istniejące drogi publiczne. Nowe drogi publiczne po wydzieleniu zostaną przekazane gminie. Niezbędna infrastruktura techniczna jest tylko

częściowo zrealizowana na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Suchy Las przeprowadził procedurę wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zorganizował dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały również złożone uwagi. W terminie wpłynęły 4 pisma zawierające 12 uwag oraz jedną opinię pozytywną. Wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione i przekazane Radzie Gminy w załączniku do uchwały.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

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 LXVIII/793/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las. W ww. ocenie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej na terenie Gminy oraz będą stanowić podstawę jej dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb właścicieli, 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 należy uznać za zasadne.