

UCHWAŁA NR XI/121/25
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 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 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – 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 planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków lub wiat;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków lub wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lub wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym,

- b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 9) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zieleni podnoszącą walory estetyczne przestrzeni, w tym również spełniającą funkcję zieleni izolacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Z/WS;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy lub rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, bez zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 2) nakaz sytuowania budynków lub wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, takich elementów budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołapy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, jednak o nie więcej niż 1,50 m, oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania części istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zakazem rozbudowy części budynku wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich, świetlików - dachówką lub szlachetnymi materiałami okładzinowymi w odcieniach ceglastoczerwonym, brązowym, popielatym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona postanowieniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej albo w odległości 1,5 m od działki budowlanej;
- 10) dopuszczenie w zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 11 i 12;
- 11) powierzchnię dojazdów realizowanych odpowiednio w pasie zieleni izolacyjnej albo w pasie zieleni krajobrazowej nie może przekraczać 30% powierzchni odpowiednio pasa zieleni izolacyjnej albo pasa zieleni krajobrazowej na działce budowlanej;
- 12) na terenie odpowiednio pasa zieleni izolacyjnej lub pasa zieleni krajobrazowej, uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej oraz ustaleń przepisów odrębnych, z dopuszczeniem innej formy zieleni niekolidującej z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 13) wysokość wyniesienia podpiwniczenia w budynku ponad grunt, mierząc od frontu działki budowlanej nie może być większa niż 0,5 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług z zakresu serwisu, napraw, demontażu i obsługi pojazdów oraz maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - b) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - c) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, z uwzględnieniem pkt 4 i 6;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub

organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów dla nowo wydzielonych działek określonych w pkt 3 - 5;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenów MN dla budynków w zabudowie wolnostojącej - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - b) dla terenów 3MN, 4MN i 5MN dla budynków w zabudowie bliźniaczej - nie mniejszą niż 270,0 m²,
 - c) dla terenów MN/U - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 4) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenów MN i MN/U:
 - dla budynków w zabudowie wolnostojącej - 20,0 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej - 16,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, w tym zachowanie powszechnego dostępu do terenu WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,

c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego, poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, w tym zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach i budynkach gospodarczo-garażowych, z uwzględnieniem pkt. 6:
 - a) na terenach MN - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) na terenach MN/U:
 - dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla budynku usługowego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu dojeżdż lub dojazdów do budynków.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także z przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, z uwzględnieniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach albo budynkach gospodarczo-garażowych, z zastrzeżeniem, że stanowiska postojowe naziemne można lokalizować wyłącznie do 11,0 m w głąb działki budowlanej licząc od linii rozgraniczającej, określonej na rysunku planu, znajdującej się od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z których odbywa się główny zjazd na działkę,
 - e) na terenie 17MN dopuszczenie dojść i dojazdów,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków,
 - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - na terenach 1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 16MN i 17MN - nie większą niż 30%,
 - na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN i 15MN - nie większą niż 25%,
 - h) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenach 1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 16MN i 17MN - od 0,0 do 0,9,
 - na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN i 15MN - od 0,0 do 0,75,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego albo wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego - do 2,
 - budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego albo wiaty - 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - m) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą albo dachy płaskie,
 - n) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - o) na terenach 16MN i 17MN nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - p) na terenie 16MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 - nie mniejszą niż 800,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej, dojść i dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN i 5MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach albo budynkach gospodarczo-garażowych z zastrzeżeniem, że stanowiska postojowe naziemne można lokalizować wyłącznie do 11,0 m w głąb działki budowlanej licząc od linii rozgraniczającej, określonej na rysunku planu, znajdującej się od strony dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z których odbywa się główny zjazd na działkę,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - f) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 35%,
 - g) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,05,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego - do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - l) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - n) na terenach 3MN i 4MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
- a) w przypadku budynków wolnostojących, z uwzględnieniem lit. c - nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - b) w przypadku budynków w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. c - nie mniejszą niż 270,0 m²,
 - c) w przypadku działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, w tym poprzez tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie na jednej działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy do 70,0 m²,
 - c) dopuszczenie wbudowanego albo dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego,
 - d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych,
 - e) na terenie 2MN/U dopuszczenie dojść i dojazdów,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
 - h) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,2,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz usługowego - do 10,0 m, a przy dachach płaskich do 8,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - do 5,50 m, a przy dachach płaskich do 4,0 m,
 - budowli - do 12,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz usługowego - do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego oraz wiaty - 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - m) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,
 - n) nachylenie połaci dachowych, z wyjątkiem dachów płaskich - 22° – 45°,
 - o) dla terenu 1MN/U i 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- p) dla terenu 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3, nie mniejszą niż 800,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych jako wody otwartej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych, urządzeń melioracji wodnych,
 - c) dopuszczenie zieleni,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń krajobrazową,
 - b) dopuszczenie wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, poprzez dojścia, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione w lit. a,
 - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 80%,
 - d) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,6,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków - do 3,0 m,
 - g) geometrię dachów - dachy płaskie;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej - kanalizacji, w tym przepompowni ścieków,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w lit. a,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej - dostęp z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację drogi pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 6) szerokość poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, w tym poszerzenie drogi 2KDL;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych, pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

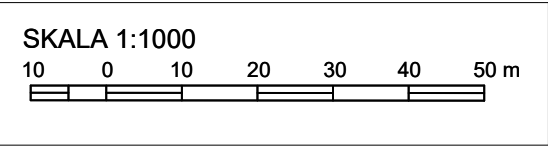
§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

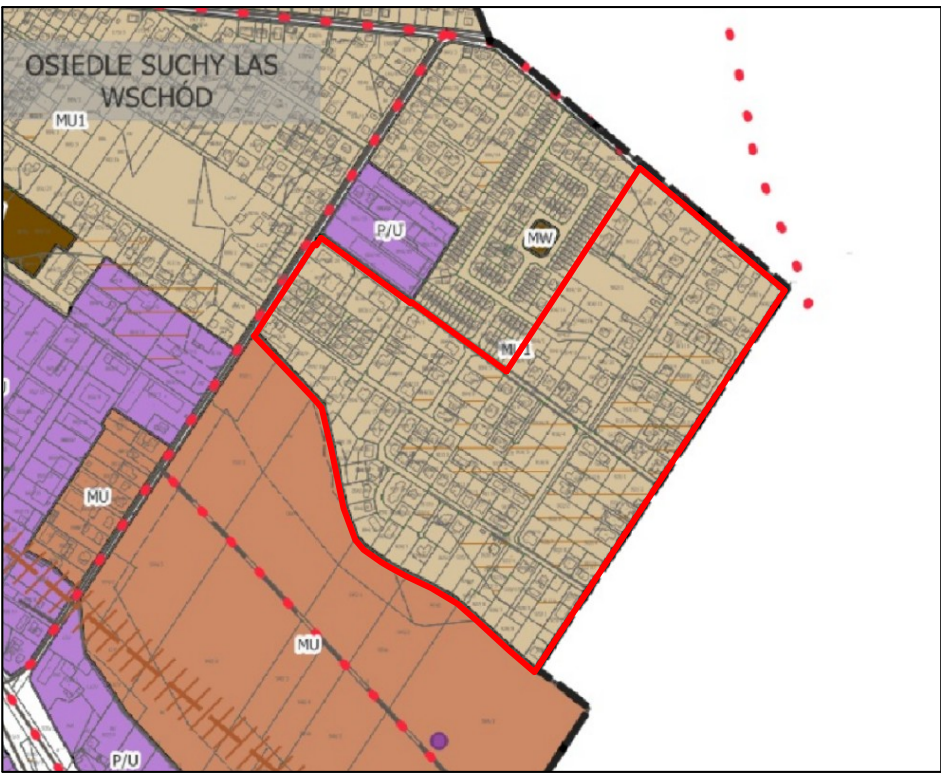
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS
- REJON ULIC POLNEJ, MOKREJ, CHMIELNEJ I SUCHEJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/121/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 marca 2025 r.



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

skala 1:10 000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
 - ROLA KLAS I - III
 - DROGI GMINNE
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - Z/WS TEREN ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ Z DOPUSZCZENIEM WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
 - Linie wymiarowe
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY SUCHY LAS

Załącznik nr 2

do uchwały nr XI/121/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 marca 2025 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Polnej,
Mokrej, Chmielnej i Suchej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.)

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 z późn. zm.) 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 z dnia 27 marca 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Wniesiono o usunięcie z planu zapisów o pasie zieleni krajobrazowej wzdłuż rowu melioracyjnego. W projekcie planu wskazano, że dla terenu zieleni krajobrazowej ustala się m.in. że powierzchnia dojeżdż, dojazdów nie może przekraczać 30 % powierzchni pasa zieleni (pkt. 4 planu) oraz zakaz budowy budynków (pkt. 17 planu). <i>/I wyłożenie/</i>	dz. nr ewidencyjny 928/7 obręb Suchy Las,	16MN (obecnie 17MN)	X	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Zmniejszono szerokości pasa zieleni krajobrazowej do 3,0 metrów. §17 odnosi się do rowu, który jest własnością gminy.
2.	Wniesiono o ujednolicenie zapisów w §8 „szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości” o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek dla obszaru 9MN/11MN/12MN oraz 13MN. Punkt 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: dla terenów MN dla budynków w	Cały obszar objęty planem	9MN, 11MN, 12MN, 13MN (obecnie 10MN, 12MN, 13MN, 14MN)	X	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części</u> W zakresie terenów MN z zabudową mieszkaniową wolnostojącą nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 800,0 m ² . W zakresie terenów MN z zabudową mieszkaniową bliźniaczą nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 270,0 m ² .

	zabudowie wolnostojącej: - na terenach 5MN, 11MN, 15MN nie mniejszą niż 600,0 m², - na terenach: 13MN, 16MN nie mniejszą niż 750,0 m², - na terenach 1MN, 2MN, 3 MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN nie mniejszą niż 800,0 m². a) dla terenów MN dla budynków w zabudowie bliźniaczej: - na terenach 5MN, 15MN nie mniejszą niż 450,0 m², - na terenie 9MN, 11MN, 12MN, 13MN nie mniejszą niż 600 m². //I wyłożenie/ Wniesiono o uwzględnienie w treści projektu MPZP zapisu „Skrócenie głębokości „nawrotki” o 10 m na projektowanej drodze 8KDW czyli odsunięcie od działki nr 894/22. //I wyłożenie/	dz. nr ewidencyjny 894/22 obręb Suchy Las,	8KDW	X	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Drogę odsunięto od granicy działki 894/22 do granicy działki 917/1.
3.	Wniesiono o uwzględnienie w treści projektu MPZP zapisu „Powierzchnia nowo powstałych działek nie może być mniejsza niż 1000 m².” //I wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W zakresie terenów MN/U nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 800,0m². W zakresie terenów MN z zabudową mieszkaniową wolnostojącą nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 800,0 m². W zakresie terenów MN z zabudową mieszkaniową bliźniaczą nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 270,0 m². <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zapis odnosi się do stosowania przepisów odrębnych.
4.	Wniesiono o usunięcie z treści projektu MPZP zapisu „dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, takich elementów budynków jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi” //I wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem		X	X	
5.	Wniesienie o dopisanie w treści projektu MPZP w par. 5 pkt 6 zakazu lokalizacji	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nie można jednoznacznie zakazać

	stacji bazowych telefonii komórkowej. //II wyłożenie/						lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej ze względu na przepisy odrębne. Jednocześnie wprowadzono zapisy dotyczące wysokości budowli <u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> W zakresie terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy 25%.
7.	Wniesiono o ujęcie w treści projektu MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej: w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 25% //II wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	MN, MN/U	X	X	X	
8.	Wniesiono o ujęcie w treści projektu MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej: lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. //II wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Na obszarze opracowania projektu planu zróżnicowano dopuszczenia różnych typów zabudowy.
9.	Wniesiono o ujęcie w treści projektu MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej: powierzchnię biologicznie czynną: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, //II wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W zakresie terenów MN z zabudową mieszkaniową wolnostojącą ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45%.
10.	Wniesiono o ujęcie w treści projektu MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej: wysokość budynku mieszkalnego: do 9,0 m, przy dachach płaskich do 8,0 m, //II wyłożenie/	Cały obszar objęty planem	MN, MN/U		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> W zakresie terenów MN, MN/U ustalono wysokość przy dachach płaskich do 8,0 m.
11.	Wnoszący uwagę nie zgadza się na zakwalifikowanie w/w działek jako budowlanych mieszkaniowych z dopuszczeniem usług. //II wyłożenie/ uwaga złożona 2 razy	dz. nr ewidencyjny 893/15, 893/20, 893/9, 893/10, 893/11, 893/12 obręb Suchy Las,	1MN/U (obecnie 1MN/U i 1MN) 2MN/U	X	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> W zakresie zmiany przeznaczenia części terenu 1MN/U wydzielono teren MN i MN/U.
12.	Osoba wnosząca uwagę prosi o wyłączenie działek nr 893/9, 893/10, 893/11 z obecnie wyłożonego projektu planu zagospodarowania oraz pozostawienie zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania oraz aktualizacją Uchwały Rady Gminy VIII/21/92 z dnia 28.04.1992 r. //II wyłożenie/ uwaga złożona 2 razy	dz. nr ewidencyjny 893/9, 893/10, 893/11, 893/12 obręb Suchy Las,	2MN/U		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe obowiązujące przez 1 stycznia 1995 r. straciły moc. Na wskazanych działkach ewidencyjnych w chwili sporządzania projektu planu nie obowiązuje prawo miejscowe.
13.	Wniesiono o doprecyzowanie zapisów w paragrafie §8 projektu „szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów	Cały obszar objęty planem	10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – tereny		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Ze względu na ustalenia §14 ust. 1 pkt 1 lit. a projektu planu na terenach 10MN, 11MN,

	nieruchomości” dla obszaru 10MN/11MN/12MN/13MN oraz 14 MN, poprzez wyznaczenie dla nich powierzchni minimalnej w przypadku zabudowy bliźniaczej. Obecnie punkt 3 w części a/ wyznacza parametry działek w zabudowie wolnostojącej na poszczególnych terenach planu zagospodarowania MN, w części b/ wyznacza parametry działek w zabudowie bliźniaczej cyt. „nie mniej niż 270 m²” bez podania MN poszczególnych terenów planu zagospodarowania. Oznacza to, że na całym terenie planu zagospodarowania akceptujemy taką minimalną powierzchnię zabudowy dla budynków w zabudowie bliźniaczej i nie zamierzamy powiązać tego z już istniejącymi powierzchniami działek. /III wyłożenie/ Osoba wnosząca uwagę prosi o wyłączenie działek nr 893/9, 893/10, 893/11 z obecnie wyłożonego projektu planu zagospodarowania oraz pozostawienie zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania oraz aktualizacją Uchwały Rady Gminy VIII/21/92 z dnia 28.04.1992 r. /III wyłożenie/ Wniesiono o: – w §4 pkt 8b – dopuszczenie garaży zbudowanych z tak zwanej płyty obornickiej, – w §4 pkt 8c – możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych typu: domek gospodarczy, domek na narzędzia ogrodnicze, namiot itp., – w §8 pkt 3c – 1000,0 m² zamienić na 790,0 m², – w §15 pkt 1a – lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego i usługowego, – w §15 pkt 1d – do max 40% powierzchni działki, – w §15 pkt 2 – 1000,0 m² zamienić na 790,0 m², w §15 pkt 1o – na terenie planowanego pasa zieleni jest zrobiona droga dojazdowa z kostki brukowej i do ogrodzenia pas		zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				12MN, 13MN oraz 14MN, gdzie dopuszczono wyłącznie zabudowę wolnostojącą. Zabudowa bliźniacza, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 2 pkt 1 lit. a projektu planu, została dopuszczona wyłącznie na terenach 3MN, 4MN, 5MN.
14.		dz. nr ewidencyjny 893/9, 893/10, 893/11, 893/12	2MN/U		X		<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe obowiązujące przez 1 stycznia 1995 r. straciły moc. Na wskazanych działkach ewidencyjnych w chwili sporządzania projektu planu nie obowiązują prawo miejscowe
15.	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem			X		<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Ustalenia projektu planu dotyczące sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów objętych projektem planu mają na celu zachowanie ładu przestrzennego na osiedlu o charakterze typowo mieszkalnym.

	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o usunięcie wprowadzonego projektem planu tzw. „trójkąta widoczności” z uwagi, że ogrodzenie (murowane) na przedmiotowej działce jest na stałe związane z gruntem (fundament) i jest ogrodzeniem docelowym.	dz. nr ewidencyjny 926/3 obręb Suchy Las,	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowuje się możliwości wykonania trójkąta widoczności na łączeniu drogi wewnętrznej z publiczną.
16.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o usunięcie wprowadzonego projektem planu tzw. „trójkąta widoczności” z uwagi, że ogrodzenie (murowane) na przedmiotowej działce jest na stałe związane z gruntem (fundament) i jest ogrodzeniem docelowym.	dz. nr ewidencyjny 926/3 obręb Suchy Las,	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowuje się możliwości wykonania trójkąta widoczności na łączeniu drogi wewnętrznej z publiczną.
17.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o usunięcie wprowadzonego projektem planu tzw. „trójkąta widoczności” z uwagi, że ogrodzenie (panelowe) na przedmiotowej działce jest ogrodzeniem docelowym na stałe związane z gruntem. Teren bezpośrednio za ogrodzeniem jest przygotowany pod nasadzenia. /IV wyłożenie/ wniesiono o przesunięcie linii zabudowy dla działki 927/4 poprzez jej wyznaczenie od linii granicy z działką 927/6 (droga wewnętrzna). Należy mieć na uwadze, że linia zabudowy ogranicza możliwość zabudowy działki z każdej strony, tj. zarówno od strony działki 927/6 jak też od gminnej (linia zabudowy 6 m od granicy) oraz od granic z działkami sąsiadującymi (należy przyjąć po 4 m z uwagi na elewacje domu z oknami). /IV wyłożenie/ Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej.	dz. nr ewidencyjny 927/4 obręb Suchy Las,	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowuje się możliwości wykonania trójkąta widoczności na łączeniu drogi wewnętrznej z publiczną. Trójkąt widoczności został przesunięty zgodnie z przyjętą uwagą dotyczącą zwężenia drogi.
18.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o przesunięcie linii zabudowy dla działki 927/4 poprzez jej wyznaczenie od linii granicy z działką 927/6 (droga wewnętrzna). Należy mieć na uwadze, że linia zabudowy ogranicza możliwość zabudowy działki z każdej strony, tj. zarówno od strony działki 927/6 jak też od gminnej (linia zabudowy 6 m od granicy) oraz od granic z działkami sąsiadującymi (należy przyjąć po 4 m z uwagi na elewacje domu z oknami). /IV wyłożenie/ Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej.	dz. nr ewidencyjny 927/4, obręb Suchy Las,	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Linia zabudowy od drogi publicznej została określona 6 m, natomiast od drogi wewnętrznej przyjęto 4 m.
19.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej. /IV wyłożenie/ Wniesiono o zmniejszenie linii zabudowy od strony rowu, tj. dz. 930 z zaprezentowanych w planie 5 m na 4 m oraz zmniejszenie szerokości pasa zieleni krajobrazowej z przewidzianych w planie 3 m do 2 m lub jego całkowitej likwidacji z jednoczesnym zniesieniem opisanego w projekcie uchwały, art. 14 ust. 1, pkt 1), ppkt. o) nakazu realizacji pasa zieleni krajobrazowej.	dz. nr ewidencyjny 927/4, obręb Suchy Las	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Działka 927/4 po wydzieleniu terenu pod 11KDW będzie miała powierzchnię powyżej 800 m ² .
20.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o zmniejszenie linii zabudowy od strony rowu, tj. dz. 930 z zaprezentowanych w planie 5 m na 4 m oraz zmniejszenie szerokości pasa zieleni krajobrazowej z przewidzianych w planie 3 m do 2 m lub jego całkowitej likwidacji z jednoczesnym zniesieniem opisanego w projekcie uchwały, art. 14 ust. 1, pkt 1), ppkt. o) nakazu realizacji pasa zieleni krajobrazowej.	dz. nr ewidencyjny 926/4, obręb Suchy Las,	17MN	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Projekt planu zakłada wprowadzenie pasa zieleni krajobrazowej 3 m od rowu oraz linii zabudowy 5 m od rowu w celu zachowania optymalnego dostępu do rowu
21.	zieleni wynosi od 0,50 do 1,50 m. /III wyłożenie/ Wniesiono o odstąpienie od narzuconego	dz. nr	17MN, 11KDW	X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

	w planie poszerzenia drogi wewnętrznej 11KDW (dz. 927/6) kosztem dz. 926/4. <i>/IV wyłożenie/</i> Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały art. 8 ust 3) pkt. a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania wymogu powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej. <i>/IV wyłożenie/</i>	ewidencyjny 926/4, 927/6 obręb Suchy Las					Zachowuje się plac do zawracania wchodzący w działkę o nr ewid. 926/4.
22.		dz. nr ewidencyjny 927/5, obręb Suchy Las	17MN	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Ze względu na zwężenie drogi wewnętrznej 11KDW nieruchomość zachowuje powierzchnię powyżej 800m2.
23.	Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej. <i>/IV wyłożenie/</i>	dz. nr ewidencyjny 927/6, 927/7 obręb Suchy Las	17MN, 11KDW	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Ze względu na zwężenie drogi wewnętrznej 11KDW nieruchomość zachowuje powierzchnię powyżej 800m2.
24.	Wniesiono o zmianę linii zabudowy na 3 m od strony drogi wewnętrznej. <i>/IV wyłożenie/</i>	dz. nr ewidencyjny 901/2 obręb Suchy Las	7MN, 3KDW	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wprowadzono linię zabudowy 4 metry od drogi wewnętrznej. Jednocześnie linia zabudowy została przesunięta o 1 metr wraz z linią rozgraniczającą teren zabudowy od drogi wewnętrznej.

Załącznik nr 3

do uchwały nr XI/121/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Suchy

Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i
Suchej

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. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.), 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 i 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 organizacyjne Gminy Suchy Las lub przedsiębiorstwa komunalne, 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 XI/121/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 marca 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XI/121/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Suchy Las nr XXVII/304/20 z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, określona w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 5 stycznia 2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 5 stycznia 2021 r. do 16 lutego 2021 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPU.6722.5.2020 z dnia 5 stycznia 2021 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo nr WOO-III.411.2.2021.MM.1 z dnia 3 lutego 2021 r.) oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu (pismo nr NS.9011.2.13.2021.AC z dnia 2 lutego 2021 r.) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las uzyskał od właściwych organów/instytucji opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZI.tr.0602/Z-63705/94 z dnia 09 grudnia 1994 r. wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,70 ha gruntów rolnych klas III.

Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi NR.tr.051/602-13/00 z dnia 15 marca 2000 r. wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 10,14 ha gruntów rolnych klas III.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 19 października 2022 r. do 22 listopada 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 10 października 2022 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 21 listopada 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu, do dnia 9 grudnia 2022 r. wpłynęły 2 uwagi do projektu planu.

Po uwzględnieniu części uwag, zgodnie z Zarządzeniem nr 215/2022 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, dokonano korekty projektu planu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 14 stycznia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w „Gazecie Wyborczej” w dniu 12 grudnia 2023 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 8 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu, do dnia 28 stycznia 2024 r. wpłynęły 24 uwagi do projektu planu.

Po uwzględnieniu części uwag, zgodnie z Zarządzeniem Nr 33/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, dokonano korekty projektu planu.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 2 kwietnia 2024 r. do 22 kwietnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w „Gazecie Wyborczej” w dniu 25 marca 2024 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 8 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu, do dnia 9 maja 2024 r. wpłynęło 6 uwag do projektu planu. Po uwzględnieniu części uwag, zgodnie z Zarządzeniem Nr 81/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, dokonano korekty projektu planu.

Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 17 września 2024 r. do 10 października 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w „Gazecie Wyborczej” w dniu 10 września 2024 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 7 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu, do dnia 24 października 2024 r. wpłynęło 17 uwag do projektu planu. Po uwzględnieniu części uwag, zgodnie z Zarządzeniem Nr 179/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 14 listopada 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do czwartego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, dokonano korekty projektu planu, w zakresie uwzględnienia 8 uwag. Zmiany dokonano wyłącznie na załączniku graficznym, w niewielkim zakresie zgodnie z uwagami mieszkańców, z związku z czym nie zaszła potrzeba kolejnego piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej przedłożono Radzie Gminy Suchy Las celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14 - §23 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §14 - §23 tekstu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w §6 tekstu uchwały;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - §24 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - §23 tekstu uchwały;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- niniejszy projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowanie terenów w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowanie rozwiązań stanowiących kontynuację istniejącego zagospodarowania,

5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy

Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszarów pod tereny zabudowy wystąpi wzrost przychodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Plan wprowadza tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych. W związku z powyższym, zadania własne Gminy w odniesieniu do dróg publicznych, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej, będą miały wpływ na budżet Gminy Suchy Las.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Suchy Las Nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały należy uznać za uzasadnione.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, 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.