

UCHWAŁA NR XV/157/25
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – Północny Wschód

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 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) i uchwały nr XXXVII/414/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – Północny Wschód, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – Północny Wschód, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las – zatwierdzonego 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 planu miejscowego 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 22° 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) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację, której lico skierowane jest w stronę drogi, z której obsługiwany jest dany budynek mieszkalny;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz innych terenów, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat, mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

8) **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, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;
- 6) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR;
- 10) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP;
- 11) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE;
- 12) teren kanalizacji, oznaczony symbolem 1IK;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1WS-ZN;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się wycofanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o maksymalnie 4,0 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi, z której obsługiwany jest dany budynek, przy czym zasada ta nie obowiązuje dla działek, które mają już fragment stanowiący dojazd o zbyt małej szerokości dla lokalizacji budynku,
 - b) każdy segment budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej na terenach MN lub MNB musi mieć elewację frontową, której lico skierowane jest w stronę drogi KDD lub KR i w stronę linii zabudowy wzdłuż drogi, z której obsługiwany jest dany budynek;
- 2) 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;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;

4) 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 linię zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
- d) odbudowę w istniejącym obrysie tych budynków wyłącznie jeśli ich funkcja jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego,
- e) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są, określone w planie miejscowym, wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są, określone w planie miejscowym, 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;

5) dopuszcza się:

- a) zabudowę działek budowlanych 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;

6) 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, budynków i wiat na działkach, na których nie będzie wyznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy.

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

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,

- b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji,
 - c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - MN, MNW i MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego „Biedrusko”;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu miejscowego,
 - 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 dla danego terenu mówią inaczej,
 - h) usług gastronomii na terenach MNW, MN i MNB,
 - i) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - j) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - k) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - l) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
 - m) usług zamieszkania zbiorowego oraz zakwaterowania turystycznego,
 - 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) ochronę konserwatorską w strefach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 51-27/5, AZP 51-27/6, AZP 51-27/7, AZP 51-27/8;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych 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 ze zm.).

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

§ 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:

- 1) położenia części obszaru objętego planem miejscowym w granicach otuliny rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”;
- 2) położenia obszaru objętego planem miejscowym w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Meteoryt Morasko”;
- 3) lokalizacji na terenie 11KDD pomnika przyrody - „Dąb Gajowy”.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) ustala się:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:
 - 800 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - 400 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN,
 - 350 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenie 7MN,
 - h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,

- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW:

- 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 o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;

- 2) ustala się:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:
 - 800 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, z zastrzeżeniem tiret drugie i tiret trzecie i tiret czwarte,
 - 1000 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 1MNW;
 - 900 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenach: 2MNW, 14MNW,
 - 400 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 41MNW,
 - 600 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenie 42MNW,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,

- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym położonych poza granicą planu miejscowego oraz za pomocą istniejących zjazdów lub zjazdów, dla których uzyskano zgodę zarządcy drogi powiatowej przed dniem uchwalenia planu miejscowego, na drogę 1KDZ.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB:

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

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;

- 2) ustala się:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 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 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż:

- 250 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenie 1MNB,
- 300 m² – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach: 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB,

- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
- 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,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,

- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-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,
- b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- c) budynków magazynowych, związanych z funkcją usługową realizowaną według lit. a lub lit. b, o powierzchni zabudowy do 200 m²,
- d) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- e) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- f) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, w tym wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe;

2) ustala się:

- a) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. b – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,5 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 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8,
- 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 5 lit. a i lit. b, nie mniejszą niż 800 m²,
- h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - 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 jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - magazynami, garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

§ 15. Na terenach terenie dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się:

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

§ 16. Na terenach dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) 1KDL – od 14,5 do 20,6 m,
 - b) 2KDL – od 12,3 do 19,2 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - c) 3KDL – od 14,8 do 16,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w tym:
 - a) 12KDD, 17KDD, 21KDD – 10,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności,
 - b) 14KDD – od 9,6 m do 10,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności i plac do zawracania pojazdów;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 18. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i place do zawracania pojazdów;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

§ 19. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP ustala się:

- 1) publiczne tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;
- 4) możliwość lokalizacji zieleni urządzonej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) wysokość budynków stacji transformatorowej nie większą niż:
 - a) 3,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 4,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;

7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg dojazdowych lub lokalnych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu kanalizacji, oznaczonego symbolem 1IK ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku przepompowni ścieków;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) wysokość budynków nie większą niż:
 - a) 3,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 4,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi lokalnej.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 1WS-ZN ustala się:

- 1) zachowanie zbiornika wodnego;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni naturalnej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 24. 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) 800 m² na terenach MNW i MNW-U, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) 900 m² na terenach: 2MNW, 14MNW,
 - c) 1000 m² na terenie 1MNW,

- d) 800 m² na terenach MN dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - e) 400 m² na terenach: MN i MNB dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - f) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
- a) 20,0 m na terenach MNW i MNW-U,
 - b) 20,0 m na terenach MN dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) 12,0 m na terenach: MN i MNB dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - d) 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.

§ 25. 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 planu miejscowego obszarze lokalizacji urządzeń melioracji wodnych: sieci drenarskiej i rowu;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
 - a) o szerokości 7,0 m od osi linii dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, do czasu skablowania lub likwidacji linii,
 - b) o szerokości 3,5 m od osi linii dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nn, do czasu skablowania lub likwidacji linii,
 - c) o szerokości 0,25 m od osi linii dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV;
- 3) 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 w miejscowości Wysogotowo.

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

- 1) ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z tym przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

- e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości 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, 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 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 lub wiat lub jako elementy wyposażenia dróg lub terenu US.

3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 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,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 3) 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;
- 4) możliwość bilansowania liczby stanowisk postojowych na terenach dróg wewnętrznych w przypadku, gdy tereny tych dróg oraz tereny przeznaczone do zabudowy są objęte jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 5) zakaz lokalizacji inwestycji na nieruchomościach, na których realizowane są potrzeby parkingowe przynależne do innych, wcześniej zrealizowanych inwestycji.

2. Na terenach komunikacji, rozumianych jako wyznaczone w niniejszym planie miejscowym tereny dróg publicznych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym zieleni urządzonej.

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

4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Alejowej, poza miejscami przed budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w miejscu istniejących zjazdów.

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

§ 29. 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 MN, MNW, MNB i MNW-U;

2) 1 % - dla pozostałych terenów.

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

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 60 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



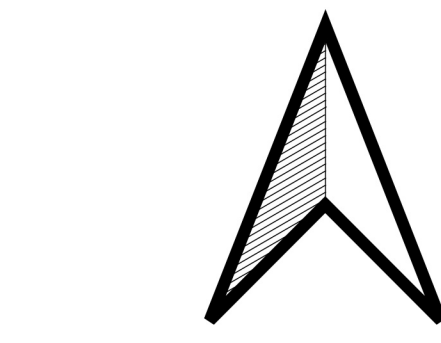
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - PÓŁNOCNY WSCHÓD

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XV/157/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

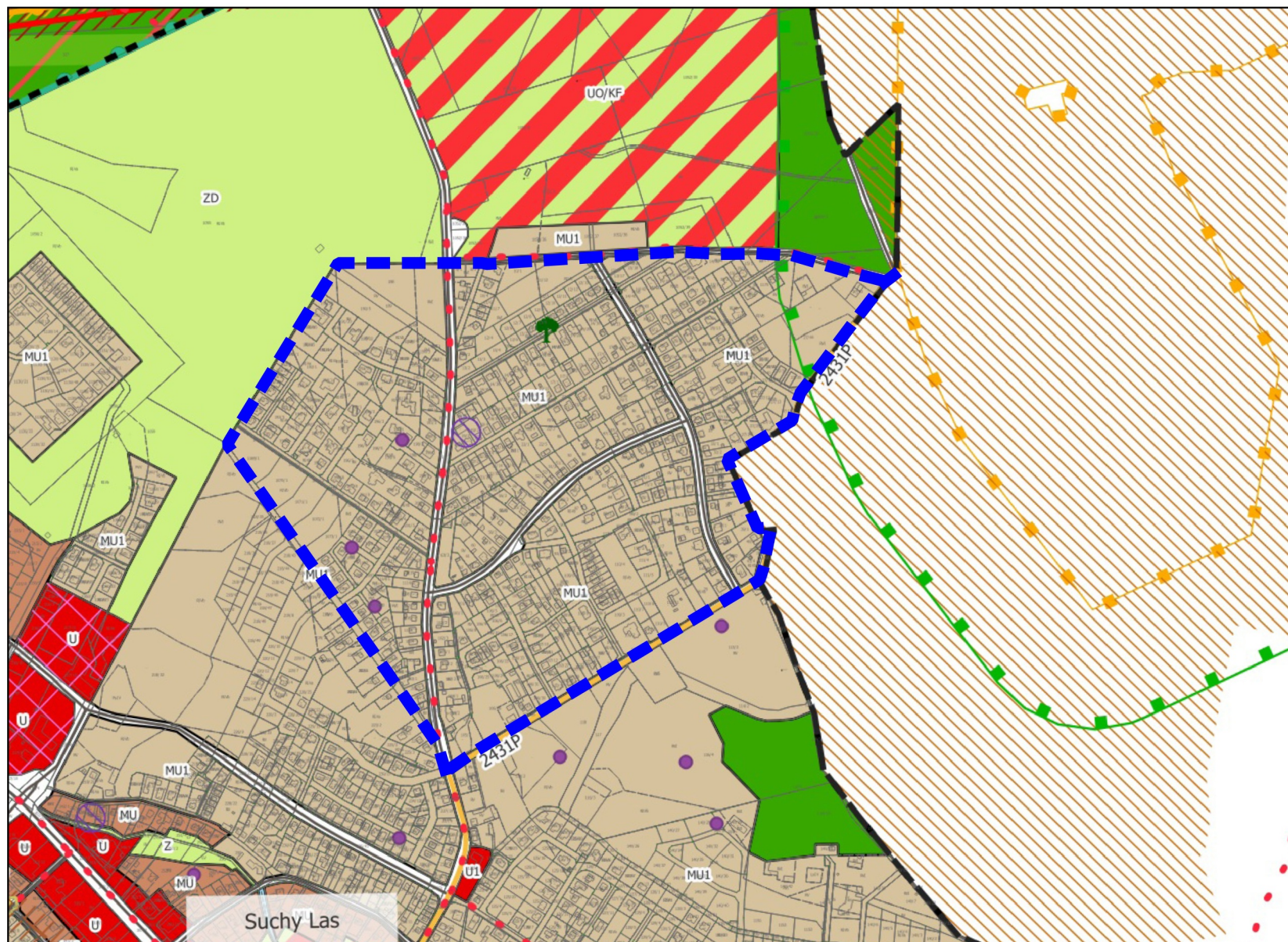
SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

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



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



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI

OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY SUCHY LAS
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- POMNIK PRZYRODY "DĄB GAJOWY"
- GRANICA OTULINY REZERWATU PRZYRODY "METEORYT MORASKO"
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY "METEORYT MORASKO"
- GRANICA PASA 200 m OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD REZERWATU
PRZYRODY "METEORYT MORASKO"
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH
LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWDENCJONOWANYCH
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBZAR LOKALIZACJI URZĄDZEN MELIORACJI WODNYCH:
SIECI DRENARSKIEJ I ROWU
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
BLIŹNACZEJ
- MNW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KDZ TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IK TEREN KANALIZACJI
- WS-ZN TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
LUB ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/157/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 sierpnia 2025 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 ze 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 ze 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 28 sierpnia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	W projekcie planu w §12. pkt. 2) c) dla ww. terenów ustala się poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku. W rzeczywistości poziom posadzki parteru niektórych istniejących budynków zlokalizowanych na działce nr 27/50 jest wyższy. W związku z powyższym wnioskuję o zwiększenie dopuszczalnej wysokości poziomu posadzki parteru do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku dla terenu 2MNB w celu dostosowania zapisów planu do stanu rzeczywistego. <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 27/50 Obręb Suchy Las	2MNB		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowuje się ustalenie poziomu posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m dla całego obszaru objętego planem.
2.	Wnoszę o zaplanowanie poszerzenia drogi 2KDZ w celu uwzględnienia budowy chodnika, ścieżki rowerowej i przystanku autobusowego na tym terenie. <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 1067 Obręb Suchy Las	2KDZ		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Droga powiatowa jest poszerzana w kierunku południowym, w odrębnym planie miejscowym.
3.	Wnioskuję o zdefiniowanie w planie	Dz. ewid. Nr	2KDZ		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

	parametrów drogi publicznej 2KDZ - ul. Meteorytowej (w tym szerokości w liniach rozgraniczających) w taki sposób, aby możliwe były: lokalizacja chodnika i ścieżki rowerowej wzdłuż drogi; lokalizacja przystanku autobusowego. <i>/I wyłożenie/</i>	1067 Obręb Suchy Las						Droga powiatowa jest poszerzana w kierunku południowym, w odrębnym planie miejscowym.
4.	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych warunków zabudowy na działkach 191/8, 191/9, czyli dopuszczenie budynków wolnostojących i bliźniaczych oznaczenie (MN). <i>/uwaga złożona 2 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
5.	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych wysokości budynków do 2 kondygnacji mieszkalnych plus poddasze użytkowe. <i>/uwaga złożona 2 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wysokość 3 kondygnacji nadziemnych nie jest przewidziana do kontynuacji w projekcie planu miejscowego. Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy.
6.	Nieprzekraczalny procent zabudowy 30% dla budynków wolnostojących oraz 40% dla budynków bliźniaczych. <i>/uwaga złożona 2 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW	X	X			<u>Uwaga uwzględniona w części.</u> Plan utrzymuje powierzchnię zabudowy do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. <u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Projekt planu nie zakłada utrzymania zabudowy bliźniaczej na terenie 8MNW.
7.	Wnoszę o zachowanie (...) minimalna powierzchnia zieleni 25%. <i>/uwaga złożona 2 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan utrzymuje powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 50%.
8.	Nie zgadzamy się na zmianę warunków zabudowy na dwóch naszych działkach 191/8, 191/9. <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

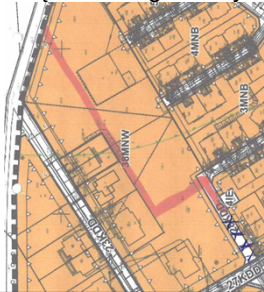
								wolnostojącej.
9.	Nie zgadzam się na zmiany w planie na działkach 191/8, 191/9 i proszę o zachowanie aktualnych warunków. <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
10.	(...) uwagi do rozwiązań planistycznych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - Północny Wschód, dla obszaru oznaczonego w projekcie planu jako 8MNW, a w szczególności dla działek gruntu stanowiących nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Księżycowej. W projekcie przedmiotowego planu zostały przyjęte rozwiązania w zakresie możliwości zabudowy poszczególnych nieruchomości, które w sposób istotny ograniczają możliwość zabudowy poszczególnych nieruchomości w stosunku do obecnie obowiązujących rozwiązań planistycznych dla tego obszaru zabudowy. (...) <i>/uwaga złożona 2 razy/</i> <i>/III wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 191/8, 191/9 Obręb Suchy Las	8MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
11	Proszę również o zwężenie drogi 14 KDD na planowanym odcinku (ul. W. Zielińskiego) do 8 metrów oraz o zwężenie nawrotki do 10 metrów. Droga ta będzie dojazdem tylko do 3 działek które zostaną wydzielone w przyszłości. <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 106/26 Obręb Suchy Las	14KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak możliwości zwężenia drogi i placu do zawracania pojazdów ze względu na warunki ochrony przeciwpożarowej oraz ukształtowanie terenu.
12.	<i>Wniesiono</i> o zwężenie drogi do szerokości 8m, a terenu do	Dz. ewid. Nr 106/26 Obręb	14KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak możliwości zwężenia drogi i placu

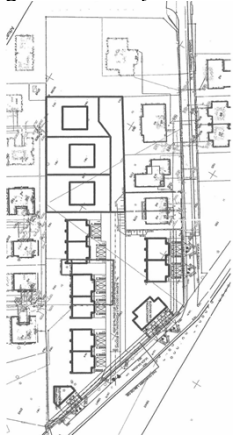
	nawracania do 10m <i>/I wyłożenie/</i>	Suchy Las						do zawracania pojazdów ze względu na warunki ochrony przeciwpożarowej oraz ukształtowanie terenu.
13.	Zgłaszam uwagę o zmniejszenie powierzchni nawrotek z 20m do 12 przy drogach 14KDD <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 106/26 Obręb Suchy Las	14KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak możliwości zwężenia placu do zawracania pojazdów ze względu na warunki ochrony przeciwpożarowej oraz ukształtowanie terenu.
14.	Uprzejmie proszę zwężenie nawrotki na drodze nr 14 KDD (ul. W. Zielińskiego) planowanej na działce 106/26 (której jestem właścicielem), z 20 metrów do 14 metrów tak jak ma pierwsza istniejąca już nawrotka na ul. W. Zielińskiego <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 106/26 Obręb Suchy Las	14KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Brak możliwości zwężenia placu do zawracania pojazdów ze względu na warunki ochrony przeciwpożarowej oraz ukształtowanie terenu.
15.	(...) przeniesienie lokalizacji trafostacji z działki 27/49 do innej lokalizacji. <i>/Uwaga złożona 3 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 27/49 Obręb Suchy Las	4IE		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Lokalizacja trafostacji została uwzględniona na podstawie wniosku oraz pisma gestora sieci.
16.	(...) likwidację trafostacji na sąsiedniej działce o nr 27/49 <i>/uwaga złożona 3 razy/</i> <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 27/49 Obręb Suchy Las	4IE		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Lokalizacja trafostacji została uwzględniona na podstawie wniosku oraz pisma gestora sieci.
17.	(...) likwidację trafostacji na działce o nr 27/49. <i>/uwaga złożona 3 razy/</i> <i>/III wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 27/49 Obręb Suchy Las	4IE		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Lokalizacja trafostacji została uwzględniona na podstawie wniosku oraz pisma gestora sieci.
18.	(...) Proponujemy w nowym planie zatwierdzić istniejący w rzeczywistości układ tej ulicy jako tzw. pieszo-jezdni, która spełnia bezproblemowo funkcję ulicy dojazdowej do jedynej zabudowanej tam posesji, a w przyszłości do trzech dodatkowych (...). <i>/I wyłożenie/</i>	Obszar opracowania	24KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Zachowane zostały parametry pasa drogowego 10,0 m zgodnie z obowiązującym planem.
19.	Zmiana terenów oznaczonych MN na MNW lub usunięcie możliwości zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych MN. <i>/uwaga złożona 17 razy/</i> <i>/I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Oznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej wyznaczone zostały w sposób nawiązujący do obszarów sąsiednich.

								Na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmniejszono intensywność zabudowy, a w pozostałej części wskazanego obszaru ustala się zasady kształtowania zabudowy.
20.	Zmiana oznaczenia z MN na MNW <i>/uwaga złożona 3 razy/ /II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Oznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej wyznaczone zostały w sposób nawiązujący do obszarów sąsiednich. Na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmniejszono intensywność zabudowy, a w pozostałej części wskazanego obszaru ustala się zasady kształtowania zabudowy.
21.	(...) wykluczenie na tym obszarze możliwości lokalizacji zabudowy bliźniaczej; <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190/1 - 190/5 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Oznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej wyznaczone zostały w sposób nawiązujący do obszarów sąsiednich. Na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmniejszono intensywność zabudowy, a w pozostałej części wskazanego obszaru ustala się zasady kształtowania zabudowy.
22.	(...) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic działek o min. 4m. <i>/uwaga złożona 17 razy/ /I wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nieprzekraczalne linie zabudowy nie określają konieczności sytuowania zabudowy w ich przebiegu. Nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnione zostały na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
23.	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic działek o min. 4m	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nieprzekraczalne linie zabudowy nie

	/I wyłożenie/	obręb Suchy Las	1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,					określają konieczności sytuowania zabudowy w ich przebiegu. Nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnione zostały na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
24.	Zachowanie linii zabudowy 5m na projekt. działce między ul. Księżycową a pumptrack. /II wyłożenie/	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nieprzekraczalne linie zabudowy nie określają konieczności sytuowania zabudowy w ich przebiegu. Nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnione zostały na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
25.	Proszę zachować linie zabudowy 5m na projekt. działce między ul. Księżycową a ogródkami działkowymi. /II wyłożenie/	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nieprzekraczalne linie zabudowy nie określają konieczności sytuowania zabudowy w ich przebiegu. Nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględnione zostały na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
26.	Poszerzenie dróg oznaczonych 1KR, 3KR, 5KR do 6m. /uwaga złożona 17 razy/ /I wyłożenie/	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1KR, 3KR, 5KR	X	X			<u>Uwaga uwzględniona w części.</u> Dokonano poszerzania drogi 1KR do 6m, części drogi 5KR do 6m. <u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Nie dokonano poszerzenia drogi 3KR do 6m, części drogi 5KR do 6m.
27.	Proszę o poszerzenie planowanych dróg do szerokości 8 metrów /I wyłożenie/	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1KR, 3KR, 5KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Została uwzględniona częściowo odrębna uwaga o poszerzeniu drogi 1KR do 6m, części drogi 5KR do 6m. Pozostałe drogi zostały utrzymane na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
28.	(...) dodatkowo proszę o min. szer. drogi 8m /II wyłożenie/	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190 obręb Suchy Las	1KR, 3KR, 5KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Została uwzględniona częściowo odrębna uwaga o poszerzeniu drogi 1KR do 6m, części drogi 5KR do 6m. Pozostałe drogi zostały utrzymane na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
29.	Wnoszę o zwiększenie szerokości	Dz. ewid. Nr	1KR, 2KR, 3KR,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>

	dróg do parametrów nie mniejszych niż 8 m. Szerokość 5 m jest niewystarczająca, aby zapewnić bezpieczeństwo pieszych oraz dla przejazdu np. wozu strażackiego. Wszystkie drogi na terenie objętym planem mają szerokość minimum 10 m. Zatem 8 m uważam za minimum. <i>/I wyłożenie/</i>	188, 189, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5 obręb Suchy Las	4KR, 5KR, 6KR					Została uwzględniona częściowo odrębna uwaga o poszerzeniu drogi 1KR do 6m, części drogi 5KR do 6m. Pozostałe drogi zostały utrzymane na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
30.	Zmiana klasyfikacji drogi z KR na KDD <i>/uwaga złożona 3 razy/</i> <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190/4, 190/5 obręb Suchy Las	1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Oznaczenie terenów komunikacji uwzględnione zostało na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
31.	(...) <i>zaplanowanie zagospodarowania przedmiotowego obszaru w oparciu o układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych, lub choćby o parametrach takich dróg;</i> <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190/1 - 190/5 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Oznaczenie terenów komunikacji uwzględnione zostało na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
32.	(...) <i>umieszczenie zapisu w planie nakazującego realizację nowego zagospodarowania na przedmiotowym obszarze w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny w tym tereny przyległych dróg publicznych przed wpływem wód opadowych.</i> <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190/1 - 190/5 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wnioskowane ustalenie wynika z przepisów nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego, zatem nie może znaleźć się w zapisach planu. Sposób odprowadzania wód opadowych wynika m.in. z rodzaju lokalizowanej zabudowy, jej gabarytów.
33.	Nie zgadzam się z intensywną zabudową działek między ulicą Księżycową a ogródkami działkowymi. <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189, 190/1 - 190/5 obręb Suchy Las	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW,		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan określa intensywność zabudowy na podstawie przedstawionej koncepcji inwestycyjnej.
34.	Wniesiono o dwa wjazdy na teren inwestycji z ul Bogusławskiego na działki 188, 189 <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 188, 189 obręb Suchy Las	1KDL, 6KR		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan nie wskazuje lokalizacji zjazdów z dróg.
35.	Dodatkowo proszę o wykonanie przejścia dla pieszych z ulicy Księżycowej do chodnika na ulicy	Obszar opracowania	Obszar opracowania		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Realizacja przejścia dla pieszych nie jest częścią ustaleń planu

	Bogusławskiego, mamy problem aby przejść przez ulice z dziećmi, na ulicy Księżycowej jest aktualnie ok 20 dzieci <i>/I wyłożenie/</i>							miejscowego.
36.	Proszę w planie uwzględnić pasy drogowe łączące ulice Księżycową z chodnikiem na ul. Bogusławskiego. <i>/II wyłożenie/</i>	Obszar opracowania	Obszar opracowania		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan miejscowy nie określa szczegółowo sposobu zagospodarowania pasa drogowego drogi publicznej, gdyż wynika to z przepisów nadrzędnych w stosunku do planu. Ponadto w §27 ust. 1 pkt 1 plan ustala „powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów”.
37.	Zgłaszam uwagę o zmniejszenie powierzchni nawrotek z 20m do 12 przy drogach 17KDD <i>/II wyłożenie/</i>	Obszar opracowania	17KDD		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan określa zakończenie drogi 17KDD placem do nawracania o szerokości około 12,5m.
38.	Wnoszę o likwidację dotychczasowego przebiegu drogi 28KDD i przeprowadzenia jej wg załączonego projektu poprzez działki 1199, 1200 do działki drogowej 3KD-D (działka nr ew. 1064/1) . Zaproponowana droga (kolor czerwony) posiada pokrycie w istniejącym już rozwiązaniu drogowym posiadacza działki nr 1200, który buduje już na tym terenie lokale mieszkalne i taką drogę ma już wytyczoną. <i>/II wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 1199, 1200 obręb Suchy Las	28KDD, 38MNV (obecnie 4KP, 37MNV, 42MNV, 8MN, 9MN, 15KR)	X	X			<u>Uwaga uwzględniona w części.</u> Likwidacji dotychczasowego przebiegu drogi 28KDD <u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Przeprowadzenie drogi zgodnie z załącznikiem graficznym. 
39.	Podobnie jak w uwagach do projektu zmiany planu złożonych w dniu 7	Dz. ewid. Nr 1199, 1200	28KDD, 38MNV (obecnie 4KP,	X	X			<u>Uwaga uwzględniona w części.</u> Likwidacji dotychczasowego przebiegu

	sierpnia 2024r., wnoszę o likwidację na działce o nr 1199 drogi oznaczonej nr 28KDD a w jej miejsce zaplanowanie drogi (ślepej) jako przedłużenie drogi powstającej na działce nr 1200 <i>/uwaga złożona 3 razy/ /II wyłożenie/</i>	obręb Suchy Las	37MNW, 42MNW, 8MN, 9MN, 15KR)					drogi 28KDD <u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Przeprowadzenie drogi w całości zgodnie z załącznikiem graficznym. 
40.	Podobnie jak w uwagach do projektu zmiany planu złożonych w dniu 7 sierpnia 2024r., wnoszę o likwidację na działce o nr 1199 drogi oznaczonej nr 28KDD a w jej miejsce zaplanowanie drogi (ślepej) jako przedłużenie drogi powstającej na działce nr 1200. Na wypadek nie uwzględnienia ww. wniosku, wnosząc o zwężenie drogi oznaczonej nr 28KDD <i>/uwaga złożona 4 razy/ /III wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 1199, 1200 obręb Suchy Las	38MNW, 43MNW, 4KP (obecnie 37MNW, 42MNW)		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Droga 28KDD została zlikwidowana w projekcie planu pomiędzy II a III wyłożeniem do publicznego wglądu, zatem uwaga jest bezpodstawna.
41.	Wnosimy o: dopuszczenie na terenie 19MNW minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 500m ² . <i>/II wyłożenie/</i>	Obszar opracowania	19MNW		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie minimalnej powierzchni zabudowy w wysokości 800 m ² .
42.	(...) w zakresie zapewnienie bezpiecznych warunków komunikacji	Obszar opracowania	29MNW, 1WS-ZN, 1KDZ		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> W planie zaprojektowano poszerzenie

	pieszej w ciągu ulicy Alejowej. Brak wyznaczenia szerszego pasa dla komunikacji pieszej uniemożliwia przebudowę chodnika wzdłuż wskazanej ulicy. Obecnie na odcinku ulicy Alejowej pomiędzy ulicami Bogusławskiego i Podgórną chodnik znajduje się jedynie po stronie północnej, a jego szerokość nie przekracza realnie 1 m co bezspornie zagraża ruchowi pieszemu, a szczególności mając na uwadze intensywność ruchu drogowego w ciągu ulicy Alejowej. (...) <i>/III wyłożenie/</i>		(obecnie 28MNW)					ul. Alejowej w kierunku północnym, zgodnie z wcześniej zaprojektowanymi liniami rozgraniczającymi oraz dotąd obowiązującym planem miejscowym. Natomiast w innym obowiązującym planie miejscowym, którego obszar zlokalizowany jest na południe od ul. Alejowej, również przewidziano poszerzenie pasa drogowego dla tej ulicy. Zatem łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających zostanie powiększona, ale w dwóch różnych dokumentach. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowo sposobu zagospodarowania pasa drogowego drogi publicznej, gdyż wynika to z przepisów nadrzędnych w stosunku do planu.
43.	Dopuszczenie oprócz budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, zabudowy bliźniaczej. <i>/III wyłożenie/</i>	Dz. ewid. Nr 11/12, 11/7 obręb Suchy Las	20MNW, 21MNW (obecnie 20MNW)		X			<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Plan ma na celu zmniejszenie intensywności zabudowy w obszarze, którego dotyczy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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 ze 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 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 ze 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, 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 XV/157/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 sierpnia 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
uchwały Nr XV/157/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 sierpnia 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – Północny Wschód

Uchwałą nr XXXVII/414/21 z dnia 30 września 2021 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – Północny Wschód.

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. 59 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). Na terenie 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. Za zgodne ze studium uznaje się również zachowanie czasowego sposobu użytkowania terenów.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;

2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW;

3)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB;

4)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;

5)teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;

6)tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ , 2KDZ;

7)tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;

8)tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD;

9)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR;

10)tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP;

11)tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE;

12)teren kanalizacji, oznaczony symbolem 1IK;

13)teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1WS-ZN;

14)tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP.

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 aktualizacja i ujednolicenie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych na obszarze objętym opracowaniem. Sporządzenie nowego planu miejscowego jest niezbędne w celu określenia nowych, 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. Plan miejscowy uwzględnia istniejące wydzielenia dróg oraz terenów zieleni.

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.

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 droga powiatowa). Same ustalenia planu miejscowego nie generują znaczącego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ zmiana w przedmiotowym planie miejscowym tylko w niewielkim stopniu dotyczy wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Suchy Las i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, w małym stopniu wzbogaconym o układ dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 zostały zawarte w prognozie 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.

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 już zrealizowana i dostępna 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 zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały złożone uwagi. W związku z uwzględnieniem części złożonych uwag, projekt planu miejscowego został zmodyfikowany i wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi. Została również zorganizowana dyskusja publiczna. Do wyłożonego po raz drugi projektu planu miejscowego zostały złożone uwagi, z których część została uwzględniona. Projekt zmodyfikowano i skierowano do uzgodnień w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci. Została również zorganizowana dyskusja publiczna. Do wyłożonego po raz trzeci projektu planu miejscowego zostały złożone uwagi, z których część została uwzględniona. W związku z niewielką zmianą dotyczącą likwidacji drogi wewnętrznej, projekt planu po korekcie został przekazany Radzie Gminy do uchwalenia.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie 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/792/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych na terenie gminy Suchy Las. W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany miejscowe są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów miejscowych oraz nowych planów miejscowych na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb Gminy lub inwestorów. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Załącznik nr 4 do uchwały został 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 uzasadnione.