

UCHWAŁA NR XXIV/262/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego – Północny Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego – Północny Wschód, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 9) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) teren edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UO/KF;
- 3) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZK;
- 4) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 6) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D;
- 7) tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-xp, 2KD-xp.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej oraz od strony ciągu pieszo - rowerowego wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,30m od poziomu terenu, z uwzględnieniem pkt 6, 7;
- 6) w granicy terenu UO/KF dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości większej niż 2,20m;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej oraz od strony ciągu pieszo - rowerowego;
- 8) zakaz tablic reklamowych, urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;
- 9) dopuszczenie lokalizacji, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych wolno stojących, na elewacjach budynków, na ogrodzeniach z uwzględnieniem lit. b, c, d,
 - b) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien najwyższej kondygnacji budynku,
 - d) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakazem ich lokalizacji na terenach 1MN, 2MN;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie stosowania źródeł energii odnawialnej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 6) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UO/KF zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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: 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się uwzględnienie

ograniczeń dla rezerwatu przyrody wraz z otuliną oraz wynikających z planu ochrony dla rezerwatu „Meteoryt Morasko”.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami z uwzględnieniem pkt 2, 3, 4;
- 2) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
 - a) w granicy terenów ZK, 1KD-D, KD-L nakaz zachowania w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń, wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV relacji Czerwonak - Plewiska, oznaczonej na rysunku planu wraz z pasem technologicznym wynoszącym 50m, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) w pasie technologicznym linii ustala się:
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej powyżej 3,0m pod linią i w odległości po 16,0m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Czerwonak - Konarzewo określonego na rysunku planu wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 32,50m, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji ciągów pieszo – jezdnych w odległości mniejszej niż 6,0m od gazociągu o którym mowa w pkt 4;
- 6) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.;

- 8) w granicach terenu UO/KF uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji otworów wiertniczych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów dróg publicznych, ciągów pieszo – rowerowych, dojazdów, z uwzględnieniem §9;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych, ciągach pieszo - rowerowych, dojeżdżalniach, dojazdach zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §9;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w tym miejsca w garażach, z uwzględnieniem pkt 4, 5:
 - a) na terenie MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego o funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni usługowej budynku,
 - b) na terenie UO/KF nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni usługowej budynku;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk do samochodów dostawczych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §9;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 6) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznej wielotorowej i wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220kV określonej w §10 pkt 2 lit. a, oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii 220kV wraz z możliwością jej eksploatacji i modernizacji;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 przepisami prawa budowlanego.

§ 13.

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

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 6,0m,

f) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: 2,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,

g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

h) geometrię dachów:

- budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,

i) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego: 35° - 45° ,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 30° - 45° ,

j) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż $1000,0\text{m}^2$ za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 20,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2, 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi publicznej 2KD-D,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4, 5.

§ 15.

Dla terenu edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/KF, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z funkcją edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej w tym budynków oświaty, edukacji, sportu wraz z towarzyszącą infrastrukturą, portierni, wiat, altan oraz dopuszczenie wbudowanych w bryłę budynku bądź dobudowanych budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń sportu, zbiorników wodnych, urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie dojazdów, miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem §9,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,10 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit g: nie więcej niż 12,0m,
 - g) dopuszczenie budowy wieży widokowej o wysokości maksymalnej do 30m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów, w tym nachylenie połaci dachowych: dowolne;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż $1000,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 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:
 - a) ustala się dostęp z drogi KD-L, 1KD-D, 2KD-D oraz z projektowanych dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 4, 5.

§ 16.

Dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZK, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni krajobrazowej, obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §10 pkt 2, 4,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, miejsc postojowych, parkingów z uwzględnieniem §10 pkt 2, 4 oraz z uwzględnieniem §9,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80% powierzchni terenu,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi KD-L, 1KD-D.

§ 17.

Dla lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem §9,
 - c) dopuszczenie dróg pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, obiektów małej architektury bez zmiany przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem §9,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy lokalnej, z uwzględnieniem §9,
- 2) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu, z uwzględnieniem §9,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z uwzględnieniem §9,
- 4) dopuszczenie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem §9,
- 5) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej,
- 2) dopuszczenie infrastruktury technicznej, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych,
- 3) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Dla terenów ciągów pieszo – rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-xp, 2KD-xp w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego,
- 2) dopuszczenie infrastruktury technicznej, ciągów pieszych,
- 3) szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: dla terenów MN 15 %, dla terenów UO/KF 5 %.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

do Uchwały nr XXIV/262/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego - Północny Wschód

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego - Północny Wschód**, zwanego dalej „planem”, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2016 r. poz. 672),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały Nr V/42/15 z dnia 31 marca 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego - Północny Wschód*.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14-20 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz ustalenie, że w granicach opracowania zmiany planu brak jest gruntów leśnych i gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz uzyskanie pozytywnego uzgodnienia ustaleń zawartych w zmianie planu;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz dotyczących uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego zmianą planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym przez możliwość składania wniosków do planu, zamieszczenie projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, zorganizowanie dyskusji publicznej i rozpatrywanie uwag złożonych do projektu planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do AQUANET S.A. w Poznaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez częściowe uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag złożonych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na pozostałe finanse publiczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz w zakresie istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu stanowić będzie element układu urbanistycznego w granicach jednostki osadniczej Suchy Las, z odpowiednimi ustaleniami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w pobliżu zwartej zabudowy jednostki osadniczej Suchy Las, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej ulicy Bogusławskiego oraz z możliwością podłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w Zarządzeniu nr 206/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 20 października 2014 r. w *sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne po warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Niniejszy plan został sporządzony w celu dostosowania ustaleń obowiązującego planu do obecnych potrzeb Gminy, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Rada Gminy Suchy Las – w oparciu o ww. analizę – podjęła w dniu 30 października 2014 r. uchwałę nr LII/563/14 w *sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

W dniu 26 lutego 2016 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na brak w granicach opracowania planu gruntów leśnych lub gruntów rolnych klasy I-III, w trakcie sporządzania planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniach od 22 czerwca 2016 r. do 25 lipca 2016 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 10 sierpnia 2016 r.

W dniu 25 lipca 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 24 listopada 2016 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu uchwała w sprawie planu, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXIV/262/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 24 listopada 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las, rejon ulicy
Bogusławskiego – Północny Wschód

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las

nie rozstrzyga

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Bogusławskiego – Północny Wschód** ze względu na brak uwag do projektu tego planu.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXIV/262/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 24 listopada 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las, rejon ulicy
Bogusławskiego – Północny Wschód

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 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) 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) zakres inwestycji:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| a) sieć wodociągowa | - ok. 700 mb |
| b) sieć kanalizacji sanitarnej | - ok. 700 mb |
| c) sieć kanalizacji deszczowej | - ok. 700 mb |
| d) drogi publiczne (KD-D) | - ok. 13100 m ² ; |

2) realizacja inwestycji:

- wymienionych w pkt 1 lit. a, b - w oparciu o uchwałę nr XVIII/167/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę do AQUANET Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu – zgodnie z planami realizacyjnymi AQUANET S. A.,
- wymienionych w pkt 1 lit. c, d – zgodnie z wieloletnimi planami finansowymi Gminy Suchy Las.

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

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- dochody własne,
- dotacje,
- pożyczki preferencyjne,
- fundusze Unii Europejskiej,
- udział inwestorów w finansowaniu.