

UCHWAŁA NR XXXI/338/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół

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 zm.) 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 zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół, 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 – załącznik graficzny, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu wraz z częścią gospodarczą;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w której można lokalizować budynki;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczony na rysunku symbolem U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory ścian – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia lub ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) stosowanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
 - e) kolorystyka dachów: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - kondygnacji podziemnych,
 - dojazdów i dojazdów,
 - obiektów małej architektury;
 - b) wydzielania działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.
- 4) zakaz lokalizacji:

- a) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- b) garaży blaszanych;
- c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
- 3) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o ile funkcja budynków będzie tego wymagała;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku, a w szczególności dostępu do niego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) skanalizowania rowu, o którym mowa w pkt 5).

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

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

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 3000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§ 10. 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 tym wojskowej kanalizacji teletechnicznej wzdłuż ul. Chłudowskiej;
- 2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 10) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
 - b) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania, w tym dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 30 miejsc dla funkcji kultu religijnego,
 - b) 4 miejsca dla funkcji zamieszkania zbiorowego;
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu.

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

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczonego symbolem U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynku lub budynków mieszczących funkcje:
 - a) kultu religijnego – kościoła,
 - b) zamieszkania zbiorowego związanych z budynkiem kultu religijnego – plebanii;
- 2) garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych, wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
- 3) dzwonnice kościelnych;
- 4) miejsc do parkowania w garażach w tym wbudowanych w budynek, wiatę lub na terenie.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczonego symbolem U ustala się następujące zasady:

- 1) wysokość budynku kościoła i plebanii – nie większą niż 20,0 m;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość dzwonnice kościelnych – nie większą niż 8,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dowolne.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

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

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXI/338/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – Kościół

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół**, zwanego dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), 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 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XVI/171/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 lutego 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół* rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwał, 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 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, uwzględniając ustalenia 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 § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 16 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 § 6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz ustalenie, że w granicach planu nie występują grunty rolne klas III;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz uzyskanie uzgodnienia projektu 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 zapisów w zakresie: gospodarki odpadowej, uregulowania sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz zapewnienia

miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (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 optymalnego układu urbanistycznego dla terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych i 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 planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków właściciela, złożonych do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, 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 z 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

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 systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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 z 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 i uwag do 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 analizę wniosku AQUANET S.A. w Poznaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu 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 terenu, 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 sakralna stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, 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 na obszarze w granicach jednostki osadniczej Biedrusko, który ma obecnie dobry dostęp do drogi powiatowej i możliwość przyłączenia 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 pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Niniejszy plan jest sporządzany w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestora, 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.

Celem sporządzenia planu jest aktualizacja ustaleń obowiązujących dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2000 i 2008 roku, co powinno dostosować zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu do potrzeb inwestora.

Pismami z dnia 16 grudnia 2016 r. projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień projekt planu został – w dniach od 14 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. – wyłożony do publicznego wglądu a termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 28 kwietnia 2017 r.

W dniu 5 kwietnia 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 8 uwag, których Wójt Gminy nie uwzględnił.

W dniu 25 maja 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, w tym listą 8 uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, 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 XXXI/338/17
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 25 maja 2017 r.
 w sprawie: miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 Biedrusko - Kościół

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – - w wersji z wyłożenia do publicznego wglądu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag - załącznik do Uchwały nr XXXI/338/17 z dnia 25 maja 2017 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Nakaz zachowania drzew, których obwód mierzony na wysokości 130 cm przekracza 60 cm, rosnących pomiędzy granicą terenu objętego MPZP a nieprzekraczalną linią zabudowy.	W projekcie planu brak takiego nakazu.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	W planie miejscowym nie ma możliwości zapisania nakazu zachowania drzew, ponieważ ich wycinka może być konieczna z rozmaitych względów np. m.in. na ich stan zdrowia, w tym zagrożenie przechodniom. Nakaz taki nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami i byłby kwestionowany przez organ nadzoru – Wojewodę Wielkopolskiego. Kwestie dotyczące zezwoleń na wycinkę drzew reguluje ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2016 poz. 2134 ze zm.). Na tym terenie, wycinka drzew będzie podlegała zezwoleniu na warunkach określonych w cyt. ustawie.
2	Nakaz zachowania starodrzewu, to jest wszystkich drzew, których obwód na wysokości pierśnicy przekracza 120 cm, rosnących pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a bryłą kościoła.	W projekcie planu brak takiego nakazu.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	W planie miejscowym nie ma możliwości zapisania nakazu zachowania drzew, ponieważ ich wycinka może być konieczna z rozmaitych względów np. m.in. na ich stan zdrowia, w tym zagrożenie przechodniom.

							Nakaz taki nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami i byłby kwestionowany przez organ nadzoru – Wojewodę Wielkopolskiego. Kwestie dotyczące zezwoleń na wycinkę drzew reguluje ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2016 poz. 2134 ze zm.). Na tym terenie, wycinka drzew będzie podlegała zezwoleniu na warunkach określonych w cyt. ustawie.
3	Wykreślenie punktu 6 b) z paragrafu 6 dopuszczającego skanalizowanie rowu, o którym mowa w pkt 5 paragrafu 6.	Ustalenia w projekcie planu: §6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się: (-) 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku, a w szczególności dostępu do niego zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) dopuszczenie: a) lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; b) skanalizowania rowu, o którym mowa w pkt 5).	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Z uwagi na warunki gruntowe oraz nieuregulowany przebieg rowu poza granicami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego, jego skanalizowanie może okazać się konieczne z uwagi na przywrócenie jego właściwego funkcjonowania. Nie zakłada się takiego scenariusza, ponieważ wręcz dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych. Jednak nie można wykluczyć skanalizowania przedmiotowego rowu, a intencją planu nie jest ograniczanie zakresu robót budowlanych, które mogą okazać się konieczne.
4	Zakaz lokalizacji reklam (w tym banerów i chorągiewek).	W projekcie planu brak takiego zakazu.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Gmina Suchy Las jest w trakcie przygotowywania tej uchwały. Będzie ona ujednolicać zasady, które dotąd były zapisywane w planach miejscowych w różny sposób.

							<p>Tym samym, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 ze zm.) dotychczasowe brzmienie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało zmienione.</p> <p>Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń nie znajdują się już w ww. art. 15 - w katalogu ustaleń zarówno obligatoryjnych jak i opcjonalnych.</p>
5	<p>Zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych na całym terenie objętym MPZP i wzdłuż jego granic.</p>	<p>W projekcie planu brak takiego zakazu.</p>	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	<p>Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.</p> <p>Gmina Suchy Las jest w trakcie przygotowywania tej uchwały. Będzie ona ujedynolicać zasady, które dotąd były zapisywane w planach miejscowych w różny sposób.</p> <p>Tym samym, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 ze zm.) dotychczasowe brzmienie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało zmienione.</p> <p>Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń nie znajdują się już w ww. art. 15 - w katalogu ustaleń zarówno obligatoryjnych jak i opcjonalnych.</p>

6	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej.	Ustalenia w projekcie planu: §14 ust. 2 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – kultu religijnego, oznaczonego symbolem U, ustala się następujące zasady: (-) 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zgodnie z zapisami §14 ust. 2 pkt 6) projektu uchwały – powierzchnia terenu biologicznie czynnego została ustalona na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej (tj. 1138 m ²). Jest to powierzchnia minimalna.
7	Zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o ile funkcja budynków będzie tego wymagała	Ustalenia w projekcie planu: §6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się: (-) 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o ile funkcja budynków będzie tego wymagała;	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112) przepis §6 pkt 4) projektu uchwały odnosi się do zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o ile funkcja budynków będzie tego wymagała. Dodanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powodowałoby wadliwość zapisu, ponieważ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest dopuszczona w planie, a dodatkowo dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest na innym poziomie.
8	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Chłudowskiej w takiej samej odległości od ulicy jak dla terenów przyległych.	Na rysunku planu określona została lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy - w odległości 8 m od granicy pasa drogowego ulicy Chłudowskiej.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Niniejszy projekt planu sporządzany jest pod konkretną inwestycję – budynek kościoła katolickiego wraz z budynkiem parafialnym. Jest to funkcja społecznie oczekiwana i istotna z punktu widzenia funkcjonowania miejscowości. Jest szczególnie i wymaga wyróżnienia. Odmierna odległość linii zabudowy od terenów przylegających może dodatkowo podkreślić rolę tego budynku. Rozwiązania takie są często spotykane w przestrzeniach publicznych i często przyczyniają się do ich atrakcyjności.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXXI/338/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 25 maja 2017 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Biedrusko - Kościół

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 poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las

nie rozstrzyga

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - ze względu na brak zapisu w sprawie tego rodzaju inwestycji w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Kościół**.