

UCHWAŁA NR XXXV/376/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku

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 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu - rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku 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) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

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

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej większej niż 30%, jednak nie większej niż 50% powierzchni budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia głównie zimozielone, o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 5) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - b) 1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem parametrów określonych w planie;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 6) zasady wydzielania działek budowlanych zawarte w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;
- 8) przy wykańczaniu elewacji budynków dopuszczenie stosowania koloru białego, szarego, kolorów pastelowych, oraz dopuszczenie stosowania jako materiału elewacji: okładzin ceramicznych, drewnianych, kamiennych, tynków;
- 9) dopuszczenie zachowania zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji dla istniejących budynków;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacji frontowej budynków na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$;
- 12) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m;
- 14) zakaz stosowania przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg – 1,5 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – 1,8 m.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się terenów dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 8. Nie ustala się 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na obszarze objętym planem, w tym w granicach występowania złożonych warunków geologicznych wskazanych na rysunku planu, lokalizacja budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności dotyczącymi przepisów budowlanych i posadawiania budynków, w celu przeciwdziałania naruszenia stabilności stoku i uruchomienia procesów osuwiskowych;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, w szczególności wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejącego ujęcia wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń związanych z lokalizacją radaru meteorologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN dopuszczenie zblokowania garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych, w tym w granicy działki budowlanej, w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi zlokalizowanymi wyłącznie na terenie 1MN, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – od 0,01 do 0,30,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – od 0,05 do 0,35;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – 4,5 m do okapu dachu;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
 - c) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie dla budynków o zróżnicowanej wysokości bryły budynku,
 - c) garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej – 400 m²;

- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD oraz z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację budynku usługowego;
- 3) lokalizację budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej wyłącznie jednego rodzaju budynków o których mowa w pkt 1, 2 i 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu lub budynku garażowo-gospodarczego:
 - a) wolnostojącego,
 - b) dobudowanego do budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) wbudowanego w budynek mieszkalny lub usługowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną wyłącznie na terenie U, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,40;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego lub budynku usługowego – 9,0 m,
 - b) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – 4,5 m do okapu dachu;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) geometrię dachów:

- a) budynku mieszkalnego lub budynku usługowego – dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie dla budynków o zróżnicowanej wysokości bryły budynku,
 - c) garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
- a) 1 miejsca postojowego na jednej lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących lub lokalizacji nowych urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną wyłącznie na terenie MN/U, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 7,5 m;
- 8) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się:

- 1) lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD poprzez tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 3KDW.

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

- 1) lokalizację zbiorników wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących dróg poprzez kanalizację deszczową do istniejącego zbiornika na terenie WS;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami odrębnych przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe oraz energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 17. Nie wyznacza się terenów dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. 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 1%.

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

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXV/376/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku.

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku**, 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 2017 r. poz. 1073 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).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały nr LII/562/14 z dnia 30 października 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Stromej, Tarasowej, Widokowej i Na Stoku*. 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.

Wystąpiono też do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W oparciu o złożone wnioski 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 § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 11-13 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu a także wyznaczenie podziału funkcjonalnego, w tym układu komunikacyjnego;
- 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, a także ustalenie, że w granicach opracowania planu brak jest gruntów leśnych i gruntów rolnych klas 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 planie;

- 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 odpowiednich zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych oraz w zakresie terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych (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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 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 planem oraz dostosowanie zagospodarowania do tego stanu własności oraz do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do projektu planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu 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 oraz zorganizowanie dyskusji publicznej;
- 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, wyważono interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz na etapie opiniowania i uzgadniania, oraz możliwość składania uwag na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, a także 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 istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej infrastruktury technicznej.

W wyniku uwzględnienia powyższych analiz projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwartą strukturę przestrzenną, 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 mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – zlokalizowana będzie na obszarze zabudowy jednostki osadniczej Suchy Las, z dostępem do drogi publicznej - ulicy Fortecznej, 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 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 został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestora w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym jest zgodny z ww. 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 8 kwietnia 2016 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został przesłany do zaopiniowania i uzgodnień 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 sporządzenia planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniach od 21 września 2016 r. do 21 października 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 7 listopada 2016 r.

W dniu 17 października 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 5 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 2 uwagi,
- nie uwzględnił 3 uwag.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został powtórnie - w dniach od 27 grudnia 2016 r. do 30 stycznia 2017 r. - wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu.

Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 13 lutego 2017 r.

W dniu 9 stycznia 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 30 marca 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy jednak - po rozpatrzeniu 3 uwag, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - postanowiła jedną z tych uwag uwzględnić.

Poprawiony o uwzględnioną uwagę projekt planu został trzeci raz - w dniach od 2 maja 2017 r. do 1 czerwca 2017 r. - wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 16 czerwca 2017 r.

W dniu 29 maja 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

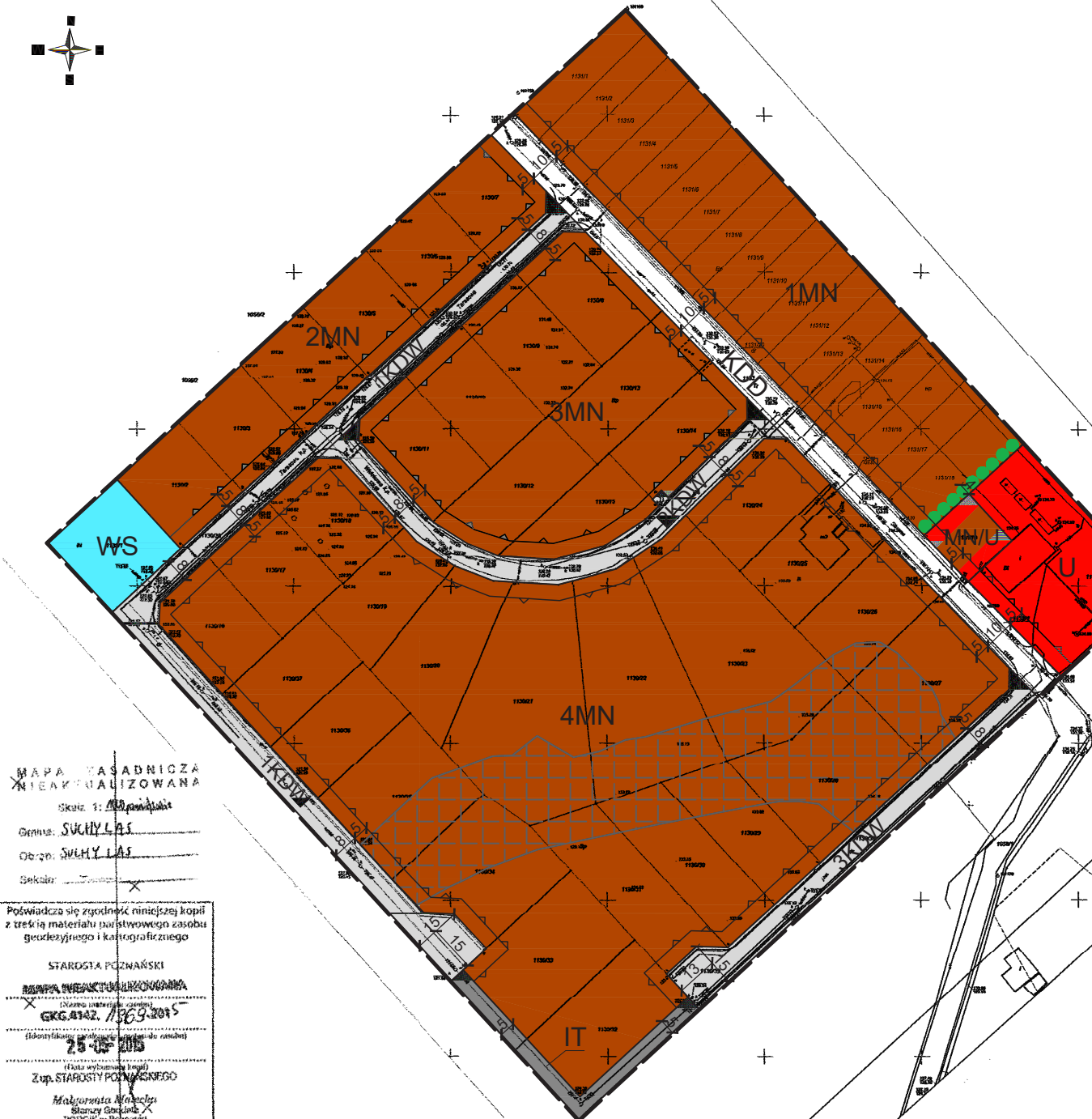
W treści uchwały, w załączniku nr 2, wskazano rozstrzygnięcia Rady Gminy, podjęte przed ostatnim wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, co do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został ponownie 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - REJON ULIC STROMEJ, TARASOWEJ, WIDOKOWEJ I NA STOKU

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/376/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 sierpnia 2017 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia poz.



MAPA WYKONAWCZA
NIEAKTYWIZOWANA
Skala: 1:1000
Gmina: SUCHY LAS
Obręb: SUCHY LAS
Sekcja:

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA POZNAŃSKI
MAPA NIEAKTYWIZOWANA
GKG.4342.1/2015
25-08-2015
Zup. STAROSTY POZNAŃSKIEGO
Małgorzata Mielniczek
Słuszny Główny
(Inny, szary i prosty nadyjczyk)

- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - U teren zabudowy usługowej
 - IT teren infrastruktury technicznej
 - KDD teren drogi publicznej dojazdowej
 - KDW tereny dróg wewnętrznych
 - W teren wód powierzchniowych
 - zieleń izolacyjna
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- obszar występowania złożonych warunków geologicznych

1 : 1000

API s.p. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/66
tel. 61 223 09 08, e-mail: biuro@apiszpoo.pl

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXXV/376/17
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 31 sierpnia 2017 r.
 w sprawie: miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 Suchy Las - rejon ulic Stromej,
 Tarasowej, Widokowej i Na Stoku

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 XXXV/376/17 z dnia 31 sierpnia 2017 r.		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Wprowadzenia zapisu: Odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem należy poprowadzić poprzez stworzenie pasa technicznego dla kolektora deszczowego w kierunku ul. Fortecznej, na terenie 4MN, działki nr 1130/32 i 1130/33 (w uwadze mylnie podano numery nieistniejących działek: 1136/32 i 1136/33).	Na rysunku planu kanał deszczowy - do odprowadzania wód opadowych z istniejących dróg – przebiega przez teren 4MN. W § 4 pkt 4 uchwały dopuszczono realizację m. in. sieci infrastruktury technicznej na obszarze całego planu.	-	nieuwzględniona	uwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy. Rada Gminy - na sesji w dniu 30 marca 2017 r., w drodze głosowania - postanowiła uwagę uwzględnić.
2	Zwiększenie objętości istniejącego zbiornika wód opadowych poprzez pogłębienie.	Określanie parametrów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ich objętości czy głębokości, nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	-
3	Objęcie terenu istniejącej działki nr 1130/27 symbolem MN, tj. dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na obszarze tej nieruchomości.	Działka nr ew. 1130/27 położona jest na terenie 4MN (przy skrzyżowaniu ulic Stromej i Na Stoku), dla którego ustalono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	-

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXXV/376/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 sierpnia 2017 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Stromej,
Tarasowej, Widokowej i Na Stoku

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 zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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) zakres inwestycji:
kanalizacja sanitarna - ok. 1000 mb
- 2) realizacja inwestycji - 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.

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.