

**UCHWAŁA NR III/31/18**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 18 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2018r. poz. 1945), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95 zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998r. 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej elewacji drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z uwzględnieniem §4 pkt 3;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym 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;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 7) 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 terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obowiązującą linią zabudowy drugiej kondygnacji nadziemnej budynku, określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, rynny, ganki i okapy oraz schody, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 1,5m;
- 3) dopuszczenie odsunięcia od obowiązującej linii zabudowy elewacji drugiej kondygnacji nadziemnej budynku włąb działki jednak nie więcej niż o 0,30m, z zakazem jej przekroczenia w kierunku granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71, za wyjątkiem takich elementów budynku jak gzymsy, rynny i okapy jednak nie więcej niż o 0,5m.

### § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem §14 pkt 1 lit. b,
  - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 7.**

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

#### **§ 8.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 9.**

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

#### **§ 10.**

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

### § 11.

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

- 1) w granicach terenu U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 2) w granicach terenu U nakaz zapewnienia 1 stanowiska do przeładunku towarów oprócz stanowisk postojowych wymienionych w pkt 1;
- 3) 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;
- 2) zaopatrzenie budynku w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącym ciepłociągiem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady ochrony przeciwpożarowej – uwzględnienie przepisów 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 terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację budynków usługowych, z dopuszczeniem wbudowanych garaży, z uwzględnieniem lit. b, c,
  - b) zakaz usług turystycznych, w tym hoteli, moteli, hosteli, pensjonatów, usług przedszkolnych oraz usług gastronomicznych,
  - c) zakaz warsztatów mechanicznych oraz punktów naprawy maszyn budowlanych, ze względu na emisję hałasu,
  - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 7,50m,
  - h) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
  - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - j) geometrię dachów: dachy płaskie,
  - k) zakaz realizacji balkonów oraz tarasów na dachach budynku,
  - l) nachylenie połaci dachowych do 12<sup>o</sup>,
  - m) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem przejścia pieszego,
  - n) w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I dopuszczenie lokalizacji wyłącznie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku oraz kondygnacji podziemnej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71,

- o) w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem II dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71,
  - p) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji południowej budynku oraz na dachach budynku, w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej:
- a) ustala się dostęp z przyległych dróg gminnych, położonych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 11 z dopuszczeniem dojazdu bezpośrednio z drogi gminnej – ulicy Agatowej, położonej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 15.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10 %.

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

### **§ 17.**

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W BIEDRUSKU NA TERENIE DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 95




Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr III/31/18  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 18 grudnia 2018 r.  
ogłoszonej w Dz.Urz.Woj.Wlkp. z dnia                      poz.

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


skala 1:10 000

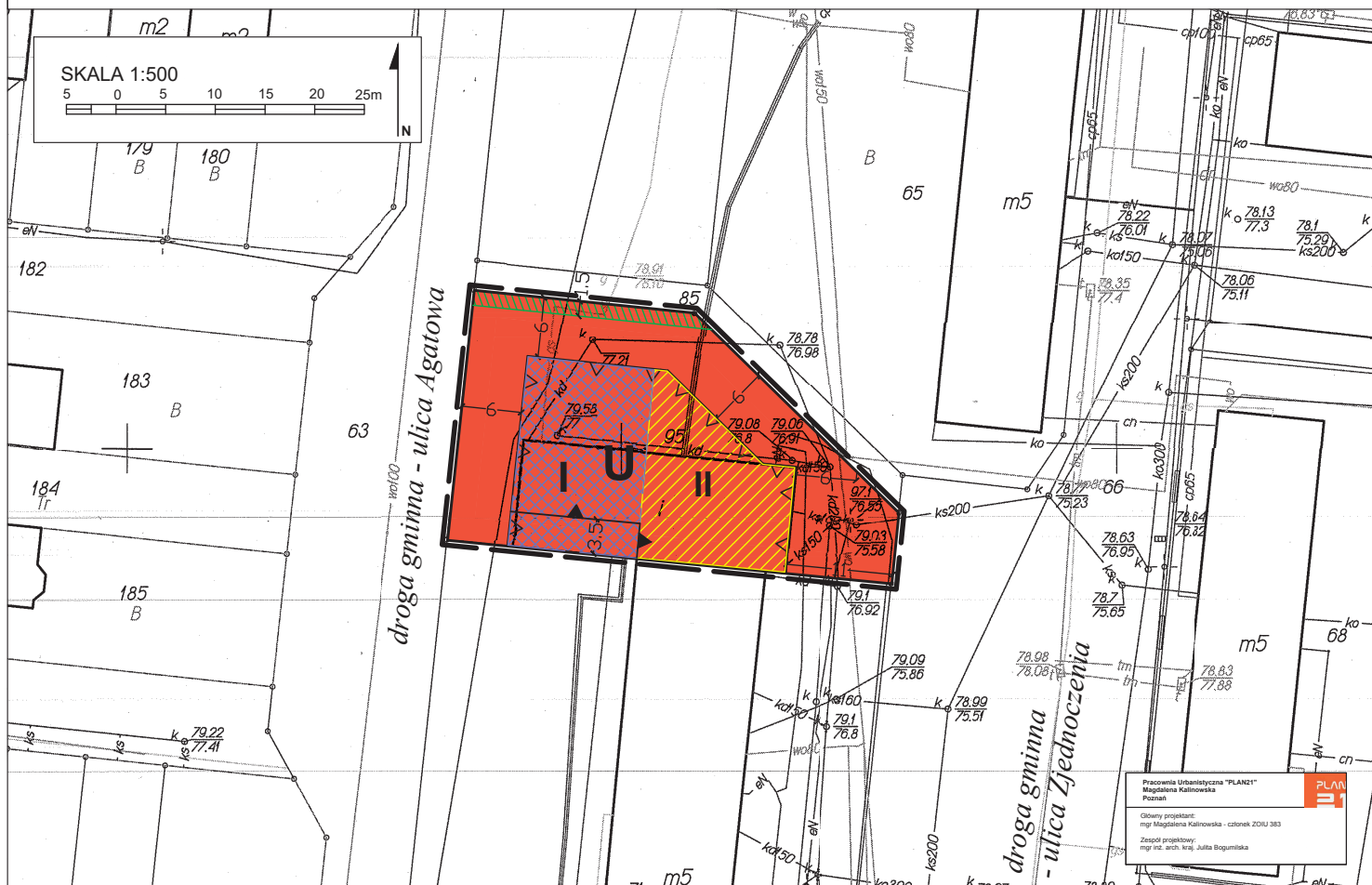


OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
-  STREFA OCHRONNA UJĘĆ WODY

OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY DRUGIEJ KONDYGNACJI NADZIEMNEJ BUDYNKU
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
-  LINIE WYMIAROWE
-  OBSZAR I
-  OBSZAR II



Pracownia Urbanistyczna "PLAN21"  
Magdalena Kalinowska  
Poznań

Główny projektant:  
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOUJ 383

Zespół projektowy:  
mgr inż. arch. Krzysztof Bogumiński

PLAN

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr III/31/18  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 18 grudnia 2018 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w Biedrusku na terenie działki  
o numerze ewidencyjnym 95

**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 III/31/18 z dnia 18 grudnia 2018 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	W § 3 umieszczenie w planie ograniczeń do możliwości prowadzenia na terenie działki działalności wyłącznie handlowej, usługowej o charakterze biurowym oraz ograniczenie możliwości prowadzenia usług handlu poprzez zakaz jej prowadzenia w godzinach nocnych 22.00-6.00.	§ 3 w wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu: „Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U”.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga złożona do I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga uwzględniona wyłącznie w zakresie wprowadzenia zakazu usług przedszkolnych oraz usług turystycznych (hotel, motel, hostel itp.).
2	Umożliwienie dobudowy drugiej kondygnacji w przypadku spełnienia warunku, że ściana szczytowa równoległa do granicy działki na poziomie piętra zostanie odsunięta od niej o min. 4 metry (zgodnie z załączoną wizualizacją).	§ 14 pkt 1g) w wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu: „liczba kondygnacji nadziemnych: - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I: 1, - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem II: do 2,”.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga złożona do II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga uwzględniona w zakresie możliwości budowy drugiej kondygnacji nadziemnej w rozbudowywanym budynku pod warunkiem, że w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem I wyłącznie pierwsza kondygnacja nadziemna tego



							budynku będzie zlokalizowana bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71, natomiast druga kondygnacja nadziemna będzie odsunięta od granicy z ww. działką sąsiednią na odległość od 3,50 m do 3,80 m; w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem II dopuszczenia rozbudowy budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71.
3	Ponowne rozważenie sprawy dotyczącej ilości miejsc postojowych i powrót do wskaźnika 1 miejsca postojowego na 150 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.	§ 11 pkt 1) w wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu: „w granicach terenu U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga złożona do II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zapis § 11 pkt 1) w wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu jest wynikiem uwzględnienia uwagi z I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
4	Wprowadzenie do projektu planu następującego dodatkowego ustalenia: o likwidacji istniejących i zakazie umieszczania okien na elewacji południowej modernizowanego budynku (dotyczy części budynku oznaczonej na planie: obszar I) na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95.	W wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu brak było takiego zakazu.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga złożona do II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga uwzględniona w zakresie możliwości lokalizacji drugiej kondygnacji nadziemnej rozbudowywanego budynku, wyłącznie na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem I, w odległości od 3,50 m do 3,80 m od granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71.
5	Podtrzymanie decyzji, że w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I wysokość zabudowy nie będzie przekraczać 5,0 m.	§ 14 pkt 1f) w wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu: „wysokość zabudowy: - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem I: nie	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga złożona do II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Częściowo uwzględniono inną uwagę, wykluczając możliwość uwzględnienia tej uwagi – w

		wyżej niż 5,0 m, - w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem II: nie wyżej niż 9,0 m.”.					zakresie możliwości budowy drugiej kondygnacji nadziemnej w rozbudowywanym budynku pod warunkiem, że w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem I wyłącznie pierwsza kondygnacja nadziemna tego budynku będzie zlokalizowana bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71, natomiast druga kondygnacja nadziemna będzie odsunięta od granicy z ww. działką sąsiednią na odległość od 3,50 m do 3,80 m; w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem II dopuszczenia rozbudowy budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią o nr ewid. 71.
6	Wprowadzenie dodatkowego zapisu o dozwolonym zagospodarowaniu budynku: <u>usługi nieuciążliwe</u> wraz z następującą definicją: „usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie mieści się w granicach działki, do których prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla prowadzonej działalności, nie wykazują uciążliwości, nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich”.	W wersji projektu planu z II wyłożenia do publicznego wglądu brak było takiego zakazu.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga złożona do II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W projekcie planu, w § 5 ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego”.

7	Zmiana w ustaleniach, które dotyczą liczby miejsc parkingowych na terenie działki nr 95 z obecnego zapisu nakazującej zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku na zapis nakazujący zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.	§ 11 pkt 1) w wersji projektu planu z III wyłożenia do publicznego wglądu: „w granicach terenu U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga złożona do III wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga została częściowo uwzględniona przez Wójta podczas IV wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie wprowadzenia zmiany w ustaleniach projektu, nakazującej zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
8	Wprowadzenie zmiany w ustaleniach projektu, nakazującej zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub w liczbie nie mniejszej niż 2,0 miejsca na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.	§ 11 pkt 1) w wersji projektu planu z IV wyłożenia do publicznego wglądu: „w granicach terenu U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;”.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga złożona do IV wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia zmiany w ustaleniach projektu, nakazującej zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

### **Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr III/31/18  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 18 grudnia 2018 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w Biedrusku na terenie działki  
o numerze ewidencyjnym 95

#### **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 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95.

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr III/31/18  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 18 grudnia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki  
o numerze ewidencyjnym 95**

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95**, 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 2018 r. poz. 994 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.),
- 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 2018 r. poz. 2081),
- 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).

Po podjęciu Uchwały Nr XXII/227/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 września 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 95* 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 § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14 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, 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 – z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu oraz istniejącej zabudowy, 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 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, 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 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, zabudowy sąsiadującej 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 usługowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenie rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwy dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Biedrusko, który ma obecnie dobry dostęp do dróg publicznych 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 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 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 sporządzony 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 27 września 2018 r. uchwałę nr XLVIII/548/18 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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku, co powinno dostosować zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu do potrzeb inwestora.

Pismami z dnia 28 kwietnia 2017 r. projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień. Z uwagi na zmianę – dopuszczonego w planie – zakresu usług projekt planu został ponownie, pismami z dnia 21 czerwca 2017 r., przesłany do zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

W dniach od 16 sierpnia 2017 r. do 14 września 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 29 września 2017 r. W dniu 11 września 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 3 uwagi, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 2 uwagi,
- uwzględnił częściowo 1 uwagę.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został powtórnie – w dniach od 7 listopada 2017 r. do 6 grudnia 2017 r. – wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 20 grudnia 2017 r. W dniu 4 grudnia 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 7 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 1 uwagę,
- uwzględnił częściowo 2 uwagi,
- nie uwzględnił 4 uwag.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został trzeci raz – w dniach od 24 stycznia 2018 r. do 23 lutego 2018 r. – wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 12 marca 2018 r. W dniu 12 lutego 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu wniesiono 3 uwagi, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 2 uwagi,
- nie uwzględnił 1 uwagi.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został czwarty raz – w dniach od 25 kwietnia 2018 r. do 28 maja 2018 r. – wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 12 czerwca 2018 r. W dniu 28 maja 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 2 uwagi, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 1 uwagę,
- uwzględnił częściowo 1 uwagę.

Poprawiony o uwzględnione uwagi projekt planu został piąty raz – w dniach od 18 lipca 2018 r. do 17 sierpnia 2018 r. – wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 3 września 2018 r. W dniu 6 sierpnia 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono jedną uwagę, którą Wójt Gminy uwzględnił.

Poprawiony o uwzględnioną uwagę projekt planu został szósty raz – w dniach od 10 października 2018 r. do 12 listopada 2018 r. – wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 29 listopada 2018 r. W dniu 5 listopada 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie wniesiono więcej uwag.

Po wejściu w życie uchwały nr XLIX/571/18 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 października 2018 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dostosowano do niej zapisy przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 18 grudnia 2018 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.