

UCHWAŁA NR IV/42/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 stycznia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8**

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8, 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 zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, 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 uchwale jest mowa o:

- 1) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu oraz jego odpowiednie ukształtowanie stosownie do zamierzeń dalszego wykorzystania działki;

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, wszystkich budynków na działce, wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi ścian tych budynków na powierzchnię terenu;
- 6) powierzchni użytkowej podstawowej - należy przez to rozumieć zasadniczą część powierzchni użytkowej, zamkniętą ze wszystkich stron i obejmującą pomieszczenia służące bezpośrednio funkcji użytkowej odpowiadającej przeznaczeniu budynku lub jego części;

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu jako teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) w przypadku lokalizacji budynków kultury, nauki i oświaty, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji domów pomocy i opieki społecznej, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji budynków i obiektów sportu i rekreacji oraz budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu od ul. Obornickiej;
- 7) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na położenie na obszarze występowania zaewidencjonowanego zespołu stanowisk archeologicznych nr 21, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², gastronomi i usług, budynki biurowe i konferencyjne, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki kultury, nauki i oświaty, budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej z wyłączeniem szpitali i sanatoriów, budynki i obiekty sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej portierni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy o maksymalnej powierzchni całkowitej do 20 m² i wysokości do 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodzeń, altan i wiat;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m;
- 7) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu, mierzonym przed wejściem głównym do budynku;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych nie może być większe niż 45° oraz nakaz zastosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglano-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 11) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, na terenie działki, w ilości:
 - a) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży dla budynków handlu,
 - b) minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków biurowych i konferencyjnych, budynków kultury, nauki i oświaty, budynków służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz budynków sportu i rekreacji,
 - c) minimum 2 miejsca na każde 10 miejsc w budynkach zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz gastronomii,
 - d) minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla pozostałych budynków usługowych;

- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m², z zaznaczeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz na planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych, o szerokości 3,6 m od skrajnych przewodów linii;
- 3) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 0,5 m od osi kabli telekomunikacyjnych, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 4) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 5,0 m od osi przewodu wodociągu o średnicy 500 mm, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 5) nakaz zachowania strefy ochronnej, o szerokości minimum 3,0 m od osi przewodu wodociągu o średnicy 100 mm, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej utwardzenia nawierzchnią rozbieralną;
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu U z dróg publicznych, będących poza obszarem opracowania planu,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach ilości miejsc postojowych wyznaczonych na podstawie wskaźników ustalonych w §8 pkt 11;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących, nasłupowych i wbudowanych w obiekty budowlane;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej;
- 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr IV/42/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2019 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. 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* (t.j. 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 XLVII/505/14 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 maja 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8*, rozpoczęto procedurę planistyczną.

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 uzgadniania i opiniowania 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

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

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- 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 dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
- 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 w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze

znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),

- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz terenów zabudowy usługowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- 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 i uwag do planu,
- 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,
- 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,
- 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 inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 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 zamieszczanie obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
- 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,
- 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,

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu.

Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Brak jest wpływu skutków ustaleń planu na inne niż gminne 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 istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w Suchym Lesie w zakresie funkcji usługowej zlokalizowanej w pobliżu ulicy Obornickiej i bezpośrednim ulicy Konwaliowej. Obszar jest dobrze skomunikowany.

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 potwierdzono zasadność dostosowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, uchwalonej w 2013 roku, do zamierzeń na terenie objętym planem oraz podkreślono, że bardzo ważne dla rozwoju Gminy było przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu.

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.

W dniu 2 lutego 2015 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 27 lutego 2015 r. projekt planu został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Ze względu na brak w granicach opracowania planu gruntów leśnych lub gruntów rolnych klasy I-III, w trakcie sporządzania planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniach od 8 kwietnia 2015 r. do 8 maja 2015 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 25 maja 2015 r. W dniu 27 kwietnia 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 12 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 3 uwagi,
- uwzględnił częściowo 3 uwagi,
- nie uwzględnił 6 uwag.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione i częściowo uwzględnione uwagi a następnie, w dniach od 19 sierpnia 2015 r. do 18 września 2015 r., powtórnie - wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - wyłożony do publicznego wglądu. Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 5 października 2015 r. W dniu 14 września 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie wniesiono więcej uwag.

W dniu 29 października 2015 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia. Rada Gminy Suchy Las pochyliła się nad przedmiotową uchwałą i nieuwzględnionymi przez Wójta uwagami. Rada Gminy Suchy Las w głosowaniu nie uwzględniła uwag. Rada Gminy Suchy Las nie uchwaliła uchwały, ponieważ w głosowaniu uchwała nie uzyskała zwykłej większości głosów (głosowano: 7 głosów za, 7 głosów przeciw, na 14 radnych obecnych).

W dniu 18 października 2018 r. projekt planu wraz z załącznikami, został ponownie przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia. Rada Gminy Suchy Las nie uchwaliła uchwały, ponieważ w głosowaniu uchwała nie uzyskała zwykłej większości głosów (głosowano: 6 głosów za, 8 głosów przeciw, na 14 radnych obecnych).

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 ponownie przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia. Rada Gminy Suchy Las nie pochyliła się nad przedmiotową uchwałą, ponieważ projekt uchwały, decyzją radnych, został zdjęty z porządku obrad sesji.

W dniu 31 stycznia 2019 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 w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8



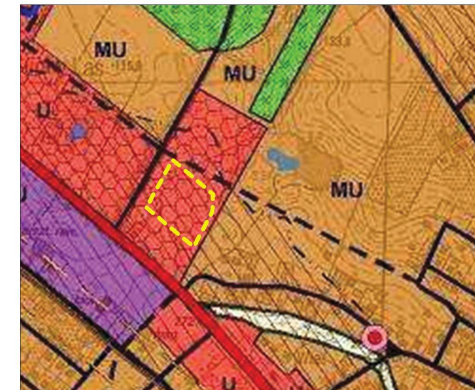
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Suchy Las
Nr IV/42/19 z dnia 31 stycznia 2019r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
z r, poz.

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy usługowej
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV z pasami technologicznymi
- kable telekomunikacyjne ze strefą ochronną
- przewody wodociągowe ze strefą ochronną

Teren objęty planem w całości zlokalizowany jest na obszarze występowania zaewidencjonowanego zespołu stanowisk archeologicznych nr 21

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las
skala 1:10 000



- zabudowa usługowa
- obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
- granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 2

do Uchwały nr IV/42/19
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 31 stycznia 2019 r.
 w sprawie: miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 w miejscowości Suchy Las
 na terenie działki o numerze
 ewidencyjnym 217/8

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

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu zmiany 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 IV/42/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2019 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zmiana zapisu § 4 pkt 3 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z „dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego szyldu o maksymalnej wysokości do 15,0 m nad poziomem terenu i o maksymalnej jednostronnej powierzchni do 21 m ² ” na „dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno	§ 4 pkt 3 w wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu: dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego szyldu o maksymalnej wysokości do 15,0 m nad poziomem terenu i o maksymalnej jednostronnej powierzchni do 21 m ² .	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu to, że wielkość powierzchni i wysokość szyldów jest dostosowana do przeznaczenia terenu - pod zabudowę usługową. Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.

	stojącego szyldu o maksymalnej wysokości do 3,0 m nad poziomem terenu i o maksymalnej jednostronnej powierzchni do 5 m ² ”						
2	Zmiana zapisu w § 4 pkt 4 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z „dopuszczenie lokalizacji szyldów, umieszczanych na ogrodzeniu, na elewacji budynku lub na dachu budynku, o maksymalnej wysokości do 3,0 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji budynku” na „dopuszczenie lokalizacji szyldów, umieszczonych po jednym na ogrodzeniu i elewacji budynku, o maksymalnej wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni elewacji budynku”;	§ 4 pkt 4 w wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu: dopuszczenie lokalizacji szyldów, umieszczanych na ogrodzeniu, na elewacji budynku lub na dachu budynku, o maksymalnej wysokości do 3,0 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji budynku.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji szyldów na ogrodzeniu, na elewacji lub na dachu budynku o maksymalnej wysokości 3 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni elewacji budynku. Uwaga została nieuwzględniona w części przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
3	Wprowadzenie zakazu lokalizacji reklam (w tym banerów i chorągiewek).	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu brak było takiego zakazu.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia szyldów również w postaci masztów flagowych, z wprowadzeniem zakazu lokalizacji reklam jako nośników nie związanych z działalnością prowadzona na terenie objętym planem. Uwaga została nieuwzględniona w części przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.

4	Ustalenie wysokości budynku nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych;	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu ustalono wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m bez ustalenia ilości kondygnacji nadziemnych.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na wniosek właściciela terenu (inwestora) w sprawie zwiększenia wysokości budynku do 15 m. Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
5	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy (par. 8 pkt 4) do maksymalnej wartości 0,8.	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu ustalono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
6	Wykreślenie zapisu dotyczącego miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu ustalono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia zapisu o uwzględnieniu miejsc postojowych z kartą parkingową w ramach wskaźników ilości miejsc postojowych określonych w § 8 pkt 11. Uwaga została nieuwzględniona w części przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
7	Zakwestionowanie zapisu dotyczącego planowanej maksymalnej wysokości budynku (15 m w §8 pkt 6) i utrzymania obecnej maksymalnej wysokości budynku na obszarze działki nr ew. 217/8, na poziomie 12 m.	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu ustalono wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m bez ustalenia ilości kondygnacji nadziemnych.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na wniosek właściciela terenu (inwestora) w sprawie zwiększenia wysokości budynku do 15 m. Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
8	Zwiększenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z 10 do 20%.	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.
9	Umieszczenie w projekcie zmiany planu zapisu dotyczącego pierwszeństwa podłączenia	W wersji projektu planu z I wyłożenia do publicznego wglądu brak takiego zapisu.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Wnioskowany zapis i nakaz nie są przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<p>do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej działek w rejonie ulic Fortecznej/Lawendowej/Malwowej lub nakazu sfinansowania przez inwestora hotelu odpowiedniego kolektora ściekowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą sanitarną w celu zaspokojenia w pierwszej kolejności zbiorowych potrzeb wspólnoty okolicznych mieszkańców.</p>						<p>Uwaga została nieuwzględniona przez Radę Gminy Suchy Las na sesji w dniu 29 października 2015 r.</p>
---	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3

do Uchwały nr IV/42/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 stycznia 2019 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Suchy Las na terenie
działki o numerze ewidencyjnym 217/8

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 2003 r. 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 miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8.