

UCHWAŁA NR IV/45/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz 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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego, 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 planu stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 35° - 45°;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i wiaty, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 9) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem KDL;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku symbolem KDW.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:

- odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,
- b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
- c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:
- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
- d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat na terenach MN/U w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków z przepisów odrębnych,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- d) kondygnacji podziemnych w budynkach,
- e) dojeżdż i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

- a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu,
- b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
- d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,

- gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,

- zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

- 3) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;

- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 11) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 12) usług zamieszkania zbiorowego;
- 13) stanowisk postojowych na powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego wolnostojącego, w tym mieszczącego handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu wolnostojącego o powierzchni do 50 m²;
- 3) jednej wiaty;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą:
 - a) niż 9,5 m – przy dachu stromym,
 - b) niż 8,0 m – przy dachu płaskim;

- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3 i 4, nie mniejszą niż 700 m²;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) budynków magazynowych, w tym innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub magazynowego;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub strome;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków, mieszczących handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) budynków magazynowych, w tym innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 4) budynków składów;
- 5) budynków produkcyjnych;
- 6) budynków usługowych z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 7) budynków usługowych z zakresu stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 8) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego, magazynowego lub produkcyjnego;
- 9) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 10) zbiorników retencyjnych.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub strome;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 12. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 13. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 6,0 m z poszerzeniem o trójkąt widoczności i plac do zawracania;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,
 - b) 1000 m² na terenach U, 1P/U, 2P/U,
 - c) dowolną na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w oznaczonych na rysunku granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w sąsiedztwie lotniska Poznań-Ławica – powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20, gdzie obowiązują zmienne maksymalne wysokości zabudowy od 210 m n.p.m. do 236,0 m n.p.m., uzależnione od położenia względem lotniska;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji, oznaczonej na rysunku, istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m - po 11 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – do 150 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu;

- 5) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociagowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,

- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
- d) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
- e) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych o ile specyfika działalności będzie tego wymagała.

2. Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych oraz zieleni urządzonej.

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

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

- 1) 10% - dla terenów MN/U, U;
- 2) 5% - dla terenów P/U;
- 3) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr IV/45/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 stycznia 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar
pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego**

Uchwałą nr XL/456/17 z dnia 18 grudnia 2017 r. Rada Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 10,8 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las (Uchwała Nr XII/116/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 października 2015 r.) obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU);
- zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług (PU).

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku symbolami 1P/U i 2P/U;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem KDL;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku symbolem KDW.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego, jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz jego zmian, spełniając tym samym oczekiwania obecnych mieszkańców wyrażone wnioskami o zmianę obowiązujących miejscowych planów. Ponadto sporządzenie nowego miejscowego planu jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią kontynuację zabudowy istniejącej i uzupełnienie struktury przestrzennej Suchego Lasu.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej i magazynowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, w tym sąsiedztwa lotniska Poznań-Ławica. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i

zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne). Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ zmiana w przedmiotowym planie nie dotyczy wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jedynie dotyczy korekty ich granic. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Suchy Las i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, w małym stopniu wzbogaconym o układ dróg wewnętrznych.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, choć inwestycja sama w sobie nie angażuje w swoją realizację środków z budżetu gminy. Realizacja dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej w przypadku przedmiotowego planu miejscowego może obciążyć budżet gminy. Przez niniejszy plan przebiegają istniejące drogi publiczne, a plan dodatkowo przewiduje poszerzenie dróg znajdujących się poza granicami planu. Niezbędna infrastruktura techniczna, w znacznej większości jest już zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

Przez obszar planu przebiega istniejąca, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, dla której wyznaczono pas ochrony funkcyjnej. Pasy ochrony funkcyjnej nie powodują wyłączenia terenu z dotychczasowego zagospodarowania, a mogą jedynie wprowadzać obostrzenia. W świetle obowiązujących przepisów zabudowa tych terenów będzie możliwa tylko po wcześniejszym uzyskaniu zgody zarządcy sieci oraz wykonaniu pomiarów wartości pola elektromagnetycznego, zastosowania odpowiednich parametrów zabudowy, a także przy zagwarantowaniu, że owe budynki nie będą przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Wyznaczony w ogłoszeniu termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z ustanowieniem Święta Narodowego z okazji 100. Rocznicy Odzyskania Niepodległości przez Polskę w dniu 12 listopada 2018 r., został zmieniony przez Wójta Gminy Suchy Las z dnia 12 listopada 2018 r. na dzień 14 listopada 2018 r. Ogłoszenie korygujące zostało opublikowane na BIP-e Gminy Suchy Las w dniu 8 listopada 2018 r. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz wystąpiono o ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Suchy Las zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały również złożone uwagi.

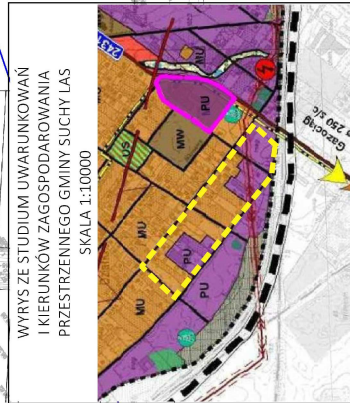
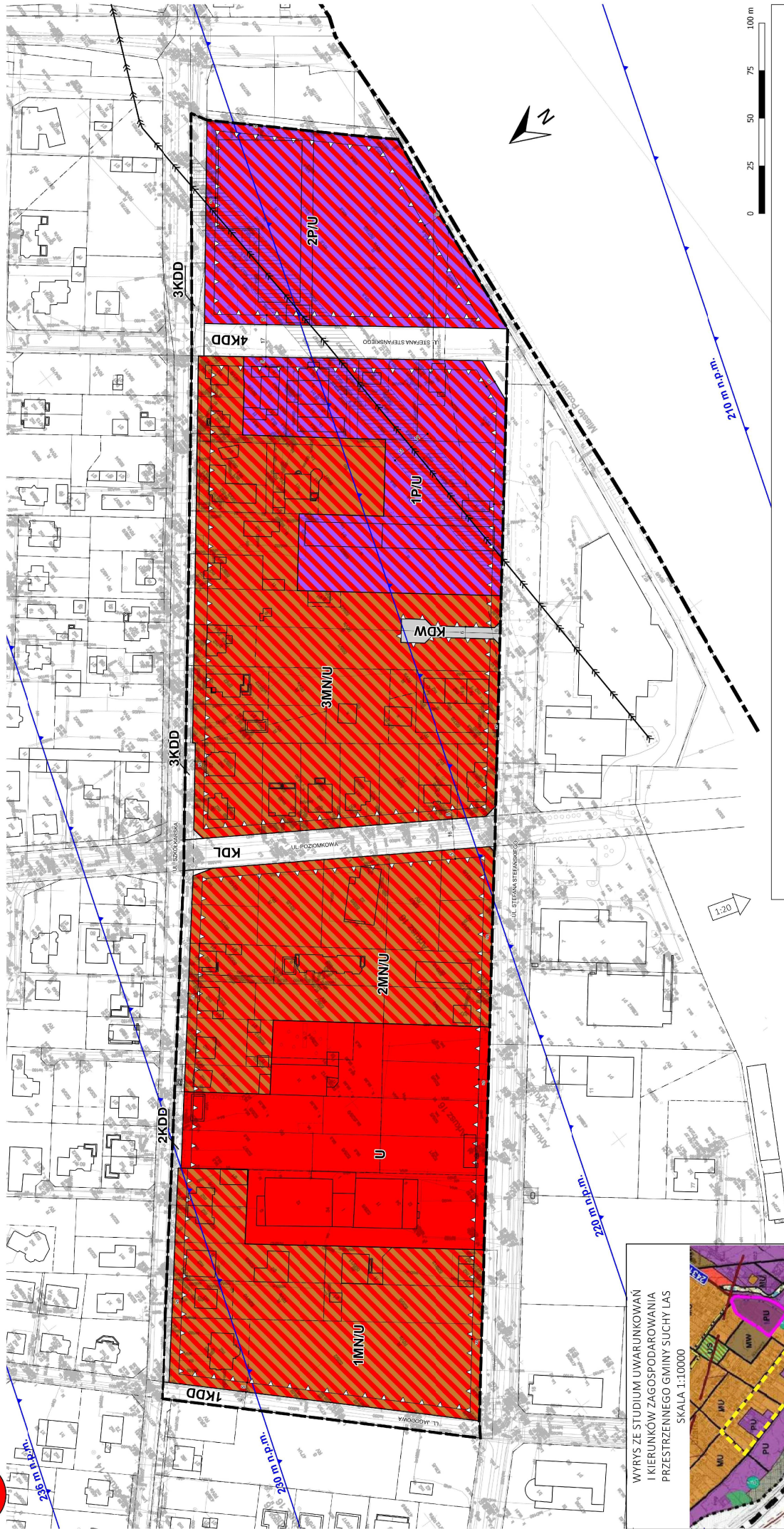
Wójt Gminy Suchy Las opracował dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suchy Las oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, który został przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i 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 inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - OBSZAR POMIĘDZY ULICAMI JAGODOWĄ, SZKÓLKARSKĄ I STEFAŃSKIEGO SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr IV/45/19 Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 stycznia 2019 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia poz.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS
SKALA 1:10000

OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY SUCHY LAS
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA POZNAŃ - ŁAWICA
- 1:20
 - MN/U
 - U
 - PU
 - KDL
 - KDD
 - KDW

- NACHYLENIE POWIERZCHNI STÓŻKOWEJ POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA POZNAŃ - ŁAWICA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OZNACZENIA STUDIUM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE ODPISY WYKONANO OPRACOWANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE ODPISY WYKONANO OPRACOWANEM
- ZABUDOWA PRZEDKALNIA I ZABUDOWA WŁAŚCZYŃNI LUBS

Załącznik nr 2

do Uchwały nr IV/45/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 stycznia 2019 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami
Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego

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 IV/45/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2019 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Sformułowanie w treści przedmiotowego planu zapisów, które umożliwiłyby zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku położonym na działce o nr ewid. 587/9, na lokal mieszkalny.	Teren 3MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. § 9 1.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej: 1)jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego wolnostojącego, w tym mieszczącego handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 200 m ² ; 2)jednego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, kierunkiem rozwoju dla przedmiotowego terenu jest teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, na którym dopuszczone jest: <u>Zagospodarowanie podstawowe:</u> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych, zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzonej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej

		<p>garażu wolnostojącego o powierzchni do 50 m²;</p> <p>3)jednej wiaty;</p> <p>4)stanowisk postojowych naziemnych, w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych.</p> <p>2.Ustala się:</p> <p>1)wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą:</p> <p>a)niż 9,5 m – przy dachu stromym, b)niż 8,0 m – przy dachu płaskim;</p> <p>2)wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;</p> <p>3)poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;</p> <p>4)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>5)intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;</p> <p>6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3 i 4, nie mniejszą niż 700 m²;</p> <p>8)dachy płaskie lub strome;</p> <p>9)obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.</p>					<p>powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).</p> <p><u>Zagospodarowanie dopuszczalne:</u></p> <p>zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej.</p> <p>Zapisy Studium doprecyzowuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Stefańskiego i Szkółkarskiej podjęty uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr LI/433/2006 z dnia 16 marca 2006 r. Budynek, o którym mowa w uwadze, został wybudowany na podstawie zapisów planu z 2006 r. Plan dopuszczał na terenie budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub budynki usługowe, w których dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch mieszkań, o łącznej powierzchni nie większej niż 100 m². Przedmiotowy budynek został wybudowany jako 3 budynki usługowe w zabudowie szeregowej. W każdym z tych budynków są zlokalizowane po 2 lokale mieszkalne. Dodatkowo w każdym budynku zlokalizowane są po 2 lokale użytkowe (usługowe). W sumie 12 odrębnych lokali. Intencją planu z 2006 r. była lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Budynek ten nie spełnia założeń planu z 2006 r. ani nie spełnia założeń projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.</p>
--	--	---	--	--	--	--	---

							<p>Projekt planu również nie zakłada dogęszczania zabudowy mieszkaniowej. Poza budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi, dopuszcza lokalizację zabudowy usługowej albo mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest sprzeczne z ustaleniami zarówno planu z 2006 r. jak i projektu zmiany planu. Również obowiązujące Studium nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o większej intensywności. Obecnie w budynku jest 6 lokali mieszkalnych, co wypełnia maksymalne założenia studium. Nie ma możliwości zmiany pozostałych lokali usługowych na lokale mieszkalne.</p>
2	Zmiana zapisów § 9 projektu mpzp, dotyczących terenu oznaczonego jako 3MN/U, na takie, które dopuszczałyby na przedmiotowym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zabudowie szeregowej.	j.w.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	j.w.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr IV/45/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 31 stycznia 2019 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami
Jagodową, Szkółkarską i Stefańskiego

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 rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zakres inwestycji – niezbędnymi inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej będzie budowa fragmentu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD oraz budowa drogi 4KDD; budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze 4KDD;
- 2) realizacja inwestycji – zgodnie z wieloletnimi prognozami finansowymi Gminy Suchy Las.

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

prognozowane źródła finansowania przez gminę:

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