

UCHWAŁA NR XI/141/19
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Centrum, 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, 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych do 10°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych powyżej 10° do 30° włącznie;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) wiatrołapy mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 2,0 m;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów na powierzchnię działki budowlanej;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
 - 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

§ 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 wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami 1MW, 2MW i 3MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczone na rysunku symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – oznaczony na rysunku symbolem E;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- 7) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: 1KX, 2KX i 3KX.

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

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące pokrywające minimum 70% powierzchni wszystkich 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 nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających na maksymalnie 30% powierzchni wszystkich ścian budynku wyłącznie dla:
- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
- c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- c) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

- a) przebudowę i rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu dotyczących minimalnej wymaganej liczby miejsc do parkowania dla całego istniejącego budynku,
- c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
- d) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - nie dotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję;

- 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) 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:
 - a) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) U jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, jeśli funkcja lokalizowana na terenie będzie tego wymagała,
 - d) ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, w szczególności okresowe uciążliwości hałasowe, związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego K-2201 Biedrusko.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - d) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - e) stacji napraw i obsługi pojazdów,

- f) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - g) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - h) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - i) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - j) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
 - k) działalności wydobywczej,
 - l) usług zamieszkania zbiorowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - m) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) przebudowy systemu kanalizacji deszczowej, w tym istniejących rowów melioracyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ wód zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli melioracji wodnych, w tym retencję wód.

§ 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 wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW dopuszcza się na działce budowlanej:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i ich rozbudowę, bądź przebudowę zgodnie z zapisami §5, ust. 2 pkt 2;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku,
 - d) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) dachy płaskie;
- 2) wysokość budynków – jak w stanie istniejącym, nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 15 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,0;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokali usługowych i handlowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) maksymalnie 6 mieszkań w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 2) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków, o których mowa w pkt 1 – 8,0 m;
- 3) równoległą lub prostopadłą lokalizację ścian budynków w stosunku przynajmniej do 1 z przylegających do danego terenu dróg publicznych;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku – łącznie 200 m²;
- 5) dachy płaskie lub dachy strome;
- 6) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 12,5 m z dachem stromym,
 - b) 10,0 m z dachem płaskim;
- 7) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;

- 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej i nie większą niż 250 m² dla pojedynczego budynku;
- 9) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 4200 m² dla terenu 1MW/U,
 - b) 5500 m² dla terenu 2MW/U,
 - c) 5700 m² dla terenu 3MW/U;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem 4MW/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i handlowymi w parterze tego budynku;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) lokalizację budynku zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,75;
- 7) maksymalną powierzchnię sprzedaży handlu w budynku – łącznie 150 m²;

- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

3. Zakazuje się umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na elewacji północnej budynku od strony terenu 3MW oraz na dachach budynku w odległości do 10 m od granicy z terenem 3MW.

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

- 1) budynków usługowych, w tym zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynków mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 600 m²;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) dachy płaskie lub dachy strome;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2200 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – oznaczonego symbolem E ustala się lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku trafostacji.

2. Ustala się:

- 1) dachy płaskie;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 3,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 100% powierzchni obszaru w liniach zabudowy;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 15. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD ustala się:

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

§ 16. Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KX, 2KX i 3KX ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszy.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 19. 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 wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 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 3;
- 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) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) 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.

§ 20. 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, z zastrzeżeniem pkt 3, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 1 stanowisko na 2 miejsca sypialne w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;

- 3) możliwość bilansowania liczby stanowisk postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 4) w przypadku, gdy obliczona wg pkt 2 lit. a-d, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 2% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych, stanowisk postojowych oraz zieleni urządzonej.

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

§ 22. 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) 20% – dla terenów MW, MW/U;
- 2) 10% – dla terenu U;
- 3) 1% – dla pozostałych terenów.

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

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

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr XI/141/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26.09.2019 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Centrum

Uchwałą nr XLVIII/546/18 z dnia 27 września 2018 r. Rada Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Centrum.

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. 4 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las (obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU);
- zieleni urządzonej (ZP).

O rodzaju i intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się uwzględnić przyjęte niniejszym opracowaniem wskaźniki.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami 1MW, 2MW i 3MW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczone na rysunku symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U;
- teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – oznaczony na rysunku symbolem E;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD;
- tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: 1KX, 2KX i 3KX.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. „O rodzaju i intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których zaleca się uwzględnić przyjęte niniejszym opracowaniem (Studium) wskaźniki.” Zatem Studium zaleca parametry, ale to w planach miejscowych można określić szczegółowe uwarunkowania dla danego terenu i na tej podstawie dopiero można określić racjonalne wskaźniki. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usług, terenów zieleni urządzonej oraz terenów dróg. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane – 3 kondygnacje nadziemne i 12,5 m wysokości (jako najbardziej adekwatne dla budynków z dachami stromymi). Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach 1MW, 2MW i 3MW) zachowano parametry

zabudowy już zrealizowanej, co również jest zgodne z zaleceniami Studium. W przypadku istniejącej zabudowy nie jest planowana żadna rozbiórka, zatem należało ustalić parametry umożliwiające optymalne funkcjonowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej niewielkiej modyfikacji.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami wyznaczono tereny usług oraz dróg. Tutaj ustalono wysokość zabudowy na poziomie 2 kondygnacji nadziemnych i 10,0 m, by intensywność zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (poza obszarem planu) była niższa niż dla standardowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - Centrum, jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego. 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 miejscowości Biedrusko.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na północy obszaru a budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne na południu obszaru i poza granicą opracowania planu. 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 Biedrusko i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym, w małym stopniu wzbogaconym o układ dróg publicznych.

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.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości o znacznych powierzchniach, które będą wyłącznie

podlegać podziałowi związanemu z wytyczeniem dróg. Nie ma podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału. Intencją planu jest ponadto utrzymanie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie zbliżonym do powierzchni terenu.

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 obciąży budżet gminy. Przez niniejszy plan przebiegają istniejące drogi publiczne (oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD), a plan dodatkowo przewiduje poszerzenie dróg znajdujących się poza granicami planu (8KDD). Niezbędna infrastruktura techniczna jest już zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

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. 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 w następnym etapie zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które zostały przeanalizowane. 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.

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.

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 BIEDRUSKO – CENTRUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS

SKALA 1:10 000














-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
-  ZIELEN URZĄDZONA
-  STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/141/19 Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 września 2019 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia poz.



SKALA 1:1000



- OZNACZENIA:**
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 -  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 -  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 -  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 -  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 -  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 -  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 -  TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XI/141/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 września 2019 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania
przestrzennego
Biedrusko-Centrum

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	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las załącznik do Uchwały nr XI/141/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2019 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Na działce geodezyjnej 89/12 w tym terenie przyjęto oznaczenie o zagospodarowaniu 2MW/U oraz 3MW/U a winno być „ZD” – zieleń działkowa.	U – tereny zabudowy usługowej 2MW/U, 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Na terenie działki 89/21 obowiązują obecnie dwie uchwały Rady Gminy Suchy Las w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XXIV/213/2000 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 marca 2000 r. (wraz ze zmianą z 2006 r.) oraz uchwała nr XXVI/220/2008 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 października 2008 r. Uchwały przeznaczają teren działki pod zabudowę kubaturową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz usługową, a także pod tereny dróg i parkingów. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przeznaczającym te tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową z usługami oraz fragment terenu zieleni urządzonej. W związku z powyższym ogrody działkowe mogą zostać zlikwidowane w dowolnym momencie, w zgodzie z obowiązującym miejscowym planem. Przeznaczenie analizowanych terenów pod ogródki działkowe jest niemożliwe, ze względu na konieczność

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las załącznik do Uchwały nr XI/141/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2019 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
							zgodności zapisów planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium. Studium na terenie działki 89/21 nie ma zapisów dopuszczających lokalizowanie ogrodów działkowych. Ogrody działkowe można użytkować w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego. W przypadku zmiany przeznaczenia, w tym np. na zieleni urządzonej czy ogrody działkowe (przy ewentualnej zmianie Studium), należy mieć na uwadze spadek wartości nieruchomości.
2.	Działka geodezyjna 89/12 przyjęto oznaczenie w tym terenie przyjęto oznaczenie zagospodarowania 2MW/U i 3MW/U a winno być ZD – zieleń działkowa.	j.w.	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	j.w.
3.	Wnosimy o ujęcie Rodzinnego Ogrodu działkowego „Biedrusko” przy ulicy Zjednoczenia w Biedrusku w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego jako „ZD” zieleń działkowa.	j.w.	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	j.w.
4.	Po zapoznaniu się z zapisami w projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Biedrusko Centrum” zgłaszam kategorię sprzeciw co do tego planu. Zwracam uwagę, że na działce geodezyjnej nr 89/12 powinno być oznaczenie „ZD” Zieleń Działkowców, a przyjęto oznaczenia „U”, 3MW/U, 7KDD, 6KDD oraz część 2MW/U.	j.w.	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	j.w.
5.	Zamiast „ZD” zieleń działkowa pojawiło się oznaczenie o zagospodarowaniu 3MW/U na działce geodezyjnej 89/12.	j.w.	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	j.w.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XI/141/19
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 września 2019 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Biedrusko - Centrum

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 2019 r., poz. 506 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 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§1

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

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Suchy Las będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

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

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.