

**UCHWAŁA NR XXXIII/375/21
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działek
o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działek o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13, 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki i wiaty z zakazem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy schodów zewnętrznych oraz zadaszeń;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 4) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren parkingowy, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków.

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

- 1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - c) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
 - d) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - h) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - i) obiektów handlowych;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwość akustyczne terenów zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ograniczonej zabudowy dla radaru meteorologicznego zlokalizowanego w miejscowości Wysogotowo, nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, nr 3/2019/Ł, wydaną przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację budynku usługowego nawiązującego charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie, z zastrzeżeniem §5 pkt 1;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) maksymalnie 1 kondygnację nadziemną budynku;
- 7) maksymalną wysokość budynku – 4,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 450,0 m².

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

- 1) realizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70%.

§ 14. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, nieobudowanych ścianami, wyłącznie nad wyznaczonymi stanowiskami postojowymi, nawiązujących charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie;
- 3) dopuszczenie montażu ogniw fotowoltaicznych na zadaszeniu wiat, z uwzględnieniem §15 ust. 2 pkt 1;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 6) maksymalną wysokość wiat – 3,5 m;
- 7) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem KP;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywaniem naturalnego ukształtowania terenu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 2.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenu U – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

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

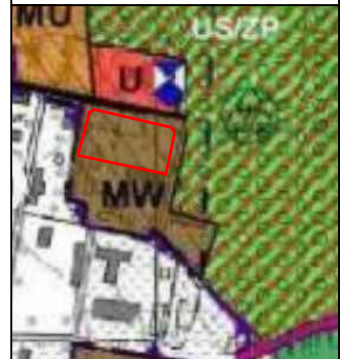
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/375/21

Rady Gminy Suchy Las

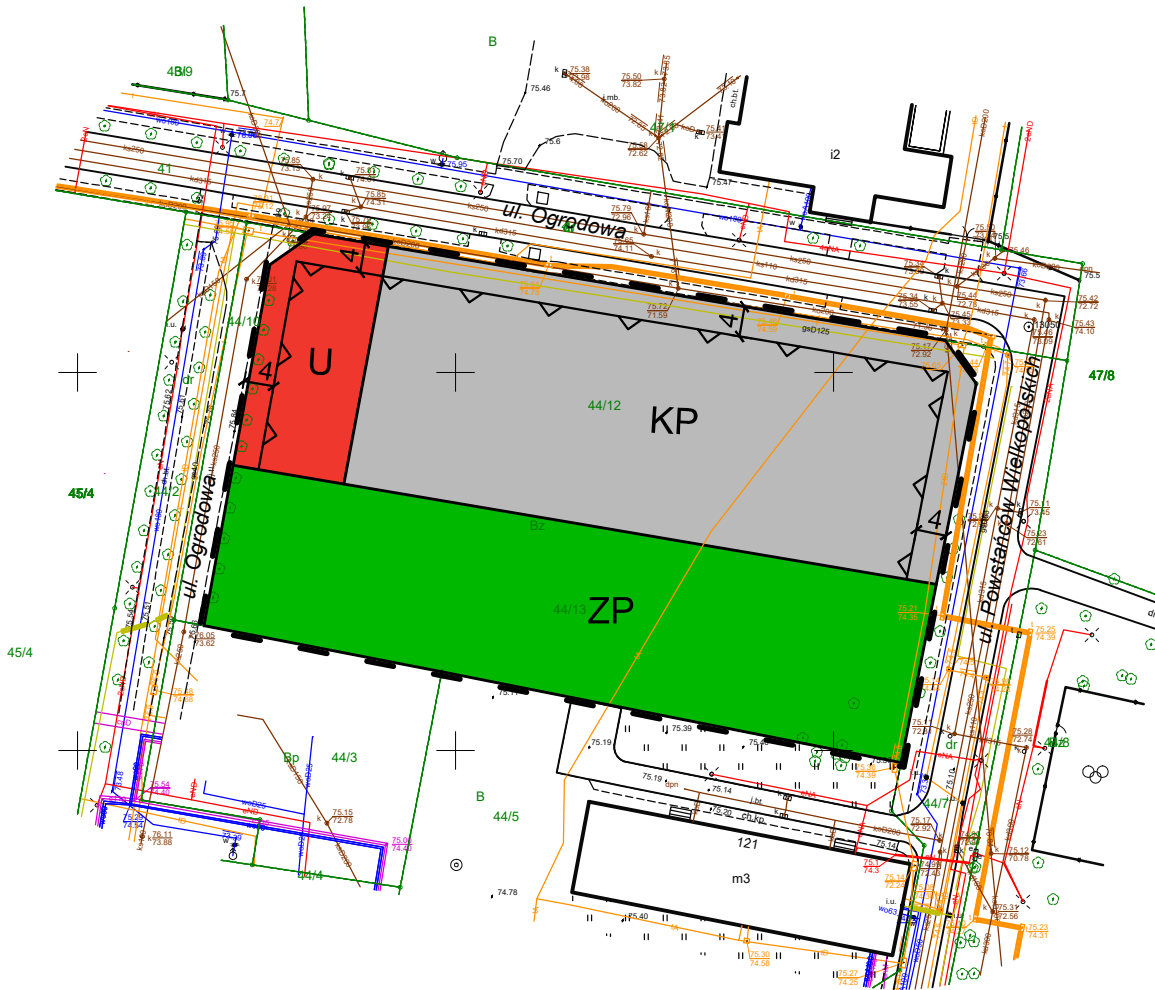
z dnia 27 maja 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS



OZNACZENIA:

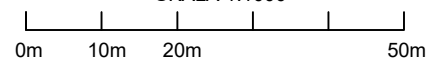
- obszar objęty planem
- droga gminna
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- granica obszaru natura 2000 "BIEDRUSKO" (SOOS)- PLH 30001
- MU zabudowa mieszkaniowa z usługami
- MV zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- U zabudowa usługowa
- zabudowa sportu i rekreacji/ zieleni urządzonej
- granica terenów zamkniętych (poligon wojskowy)



Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U teren zabudowy usługowej
- ZP teren zieleni urządzonej
- KP teren parkingu

SKALA 1:1000



API Sp. z o.o.
 architektura, planowanie, inwestycje
 60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
 tel. 61 2230908, e-mail biuro@apiszoo.pl

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXXIII/375/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 maja 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Biedrusku na terenie działek
o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13

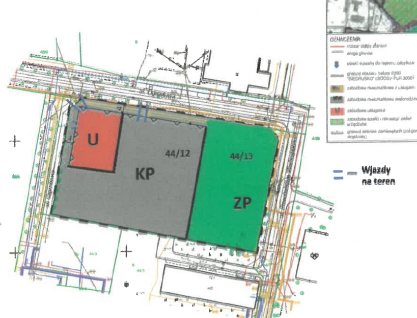

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz 741 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

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 XXXIII/375/21 z dnia 27 maja 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Uwaga do oznaczenia na planie ZP (tereny zieleni urządzonej) W treści uchwały wskazano w paragrafie 13 ustęp 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych. Z uwagi na fakt, że na terenie działki 44/12 przewidziano m.in. teren parkingu (symbol KP), bezzasadne jest wyznaczanie takich stanowisk dla terenu zieleni urządzonej.	§ 13. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;	-	X	-	X	
2.	2.1 Zabezpieczenie interesu mieszkańców os. Powstańców WLKP pod kątem możliwości skorzystania (nawet odpłatnego) z terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP poprzez wpisanie tego warunku do projektu uchwały lub umowy dzierżawy.	-	-	X	-	X	Wnioskowane zapisy nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
	2.2 Doprecyzowania wymaga określenie słowa	§ 14. Dla terenu parkingu, oznaczonego	uwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga została uwzględniona w części doprecyzowania ustaleń dotyczących wiat.

	<p>„wiat” oraz określenie w jaki sposób dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP „wiaty” mają nawiązywać charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie po zamontowaniu ogniw fotowoltaicznych na zadaszeniu wiat.</p>	<p>na rysunku planu symbolem KP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) lokalizację parkingu;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji wiat, wyłącznie nad wyznaczonymi stanowiskami postojowymi, nawiązujących charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie;</p> <p>3) dopuszczenie montażu ogniw fotowoltaicznych na zadaszeniu wiat, z uwzględnieniem §15 ust. 2 pkt 1; (...)</p>				<p>niewzględnionej przez Wójta</p>	<p>W zapisach planu dopuszczona jest lokalizacja wiat, <u>nieobudowanych ścianami</u>, wyłącznie nad wyznaczonymi stanowiskami postojowymi, nawiązujących charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie.</p> <p>Niewzględniona w części określenia sposobu w jaki "wiaty" mają nawiązywać charakterem do budynku kasyna zlokalizowanego w sąsiedztwie po zamontowaniu ogniw fotowoltaicznych na zadaszeniu wiat.</p>
3.	<p>3.1 Działka nr 44/12 przeznaczona pod budowę parkingu KP oraz U powinna zostać przeplanowana. Według mieszkańców oraz radnych umiejscowienie w prawym narożniku terenu U, który ma zostać docelowo stróżówką jest złym miejscem ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ostry zakręt 90°, który sam w sobie mocno ogranicza widoczność stwarza zagrożenie podczas obecnego użytkowania bez stojącego tam budynku. Umieszczenie tam stróżówki wiąże się z wybudowaniem bramy wyjazdowej z parkingu, która będzie blisko zakrętu. Umieszczenia tam wyjazdu i postawienie w tym miejscu budynku zwiększy ruch oraz ograniczy widoczność co za tym idzie może narazić uczestników ruchu drogowego na utratę życia lub zdrowia, – brak dostępnego wjazdu na działkę 44/12 od strony terenu U, 	<p>§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:</p> <p>1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;</p> <p>(...)</p> <p>3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.</p>	<p>uwzględniona w części</p>	-	-	<p>niewzględnionej w części przez Wójta</p>	<p>Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany lokalizacji terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U.</p>

<p>– konieczność wycinki drzew oraz wykopania drzew, które posadzono 2 lata temu,</p> <p>– zachowanie ciągu terenów zielonych, które zaczynają się od granicy wojska z ul. Ogrodową.</p> <p>Podczas dyskusji poruszono temat ruchu drogowego na ulicy Powstańców Wielkopolskich. Nie jest prawdą, że ul. Ogrodowa, która skręca w ul. Powstańców Wlkp. rzadko poruszają się pojazdy. W samym budynku nr 122 znajdują się 3 firmy, do których codziennie dojeżdżają klienci lub kurierzy. Podobnie sytuacja ma się w budynku nr 121. Podczas eksploatacji zakrętu przy działce 44/12 (planowanym terenie U) bardzo często mieszkańcy poruszają się tzw. ruchem wahadłowym, ponieważ w przypadku minięcia się pojazdu dostawczego z pojazdem osobowym nie ma możliwości obustronnego przejazdu. Ponadto drogą tą kilka razy dziennie przemieszczają się samochody ciężarowe firmy Aquanet dojeżdżające do oczyszczalni ścieków.</p> <p>Kolejnym argumentem przemawiającym za przeniesieniem terenu zabudowy usługowej na działce 44/12 jest fakt, iż planuje się połączenie ul. Powstańców Wlkp. z ul. Jesionową. Umożliwienie przejazdu nawet jednokierunkowego w ogromnym stopniu zwiększy ruch drogowy, który nie tylko zakłóci spokój placu zabaw znajdujący się w parku przy jezdni, ale także utrudni przejazd przez zakręt oraz wjazd na parking. Rodzice z dziećmi w m. Biedrusko chętnie spacerują na plac zabaw przy ul. Powstańców Wlkp., ponieważ ceniący sobie spokojną zieloną okolice ale także bezpieczeństwo dzieci.</p>						
<p>3.2 Prosimy także o wpisanie do planu zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących opłotowania, które powinno umożliwiać widoczność na ww. zakręcie.</p>	Brak takiego zapisu.	-	X	-	X	Wnioskowane wymogi określają zapisy Uchwały 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.
<p>3.3 Proponujemy także ponowy podział działki wg rys nr 1 pisma. Takie ustawienie parkingu</p>	§ 3. Ustala się następujące	-	X	-	X	Rysunek nr 1 z pisma:

<p>na obecną chwilę umożliwia inwestorowi wykorzystanie infrastruktury drogowej (wjazdy na teren 3 możliwości) oraz w 100% wykorzystanie ogniw fotowoltaicznych na zadaszenu wiat uwzględniając ich położenie geograficzne oraz brak drzew od strony słońca. Ponadto tak zaplanowany parking usunie większość naszych uwag.</p>	<p>przeznaczenia terenów: 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U; 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP; 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.</p>					
<p>3.4 Działka nr 44/13 ma być terenem zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP. Jako mieszkańcy osiedla przy ulicy powstańców WLKP borykający się z problemem braku miejsc parkingowych obawiamy się pogorszenia naszej sytuacji. Planowanie zagospodarowania przestrzennego pod inwestora jest zrozumiałe ze względów ekonomicznych i bez wątplenia zarówno Gmina jak i mieszkańcy nie chcemy robić inwestorowi problemów. Prosimy jednak zwrócić uwagę na przedstawiony rysunek nr 2. Tak naprawdę na 18 lokali mieszkalnych przy budynkach znajdują się 3 parkingi, zaznaczone na niebiesko na których zmieści się maksymalnie 11 pojazdów. Przy budynku 122 pojazdy stoją jeden za drugim i gdyby nie dobre kontakty sąsiedzkie i przejazdy samochodów po trawie przed oknami było by o 2 miejsca mniej. Miejsca oznaczone kolorem czerwonym są to tzw. dzikie miejsca parkingowe na terenach zielonych w ilości na obecną chwilę około 12 sztuk pojazdów. Największą obawą mieszkańców jest planowane połączenie ulicy Powstańców Wlkp. z ul. Truflową i Jesionową. W przypadku zrealizowania takiego połączenia i wprowadzenia chociażby ruchu jednokierunkowego do bloku 122 ulica Powstańców Wlkp. aż do ul. Ogrodowej stanie się jezdnią dwu pasmową i miejsca parkingowe bez koloru (które nie są w żaden sposób oznaczone jako parking i są</p>	<p>-</p>	<p>uwzględniona w części</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta</p>	<p>Uwaga uwzględniona w zakresie ustalenia przeznaczenia części terenu, którego dotyczy uwaga, jako teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP - bez wprowadzania zmian.</p> <p>Rysunek nr 2 z pisma:</p>  <p>Rysunek 2</p>

miejscami „na dziko”) w ilości 11 szt. zostaną usunięte. Budynek 121 oraz ulica Powstańców Wlkp. dzieli jedynie chodnik co znacząco zwiększa ryzyko potrącenia pieszego przez wzmożony ruch pojazdów jadących w kierunku ul. Ogrodowej.

W odpowiedzi na interpretację z dnia (...) nr sprawy(...) odpowiedział Pan na pytanie Pana (...), które dotyczyło obaw mieszkańców dotyczący zwiększenia ruchu samochodów oraz problemów z miejscami postojowymi i odpowiedział Pan następująco:

Ad. 2

„Uprzejmie informuję, że inwestycja na nieruchomości stanowiącej działkę nr 47/1 z obrębu Biedrusko realizowana jest w oparciu o decyzję Wójta Gminy Suchy Las o warunkach zabudowy z dnia 8 listopada 2017 r. Przedmiotową decyzją wnioskodawca uzyskał warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej zmianę funkcji obiektu istniejącego – zabytkowego kasyna wojskowego na funkcję biurowo-usługową wraz ze zmianą konstrukcji dachu oraz na budowę budynku mieszkalno-usługowego. W kwestii miejsc postojowych informuję, że zgodnie z warunkami i wymaganiami ochrony i kształtowania ład przestrzennego określonymi w decyzji, inwestor zobowiązany jest zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni biurowo-usługowej oraz 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny. Przedmiotowa decyzja określająca szczegóły inwestycji stanowi załącznik do pisma.”

Nie trudno wywnioskować, że inwestor remontujący zabytek zrobi z niego lokal biurowo-usługowy oraz mieszkalno-usługowy i nie jest w stanie zapewnić wystarczającej liczby miejsc na terenie działki 47/1. Do realizacji swoich planów potrzebuje wybudowania parkingu pod swoje usługi a gmina planuje zmianę planu zagospodarowania przestrzennego pod jego inwestycje nie uwzględniając dobra mieszkańców. Zebrane informacje uświadamiają nas jeszcze bardziej

o wzmożonym ruchu i konieczności odsunięcia wjazdu jak najdalej od placu zabaw.						
3.5 Prosimy o uwzględnienie w Planie zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym ZP: – możliwości ogrodzenia terenu;	Brak takiego zapisu	-	X	-	X	Wnioskowane wymogi określają zapisy Uchwały 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.
3.6 Prosimy o uwzględnienie w Planie zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym ZP: - dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych z oznaczeniem „dla mieszkańców”;	§ 13. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;	-	X	-	X	Wnioskowane zapisy nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
3.7 Prosimy o uwzględnienie w Planie zagospodarowania przestrzennego: - ... zwiększyć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na terenie KP.	§ 14. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;	-	X	-	X	
<p>UZASADNIENIE: Podsumowując powyższe uwagi chcemy zaznaczyć, że nie jesteśmy przeciwni budowie parkingu, ponieważ doskonale zdajemy sobie sprawę z plusów dla gminy a co za tym idzie dla mieszkańców jakie wiąże się z dzierżawą terenu dla inwestora. Chcemy tylko dojść do wspólnego porozumienia i dobra dla obu stron gdyż nie etycznym jest pozbawienie mieszkańców czegoś czego nie mają (parking) oraz tego co mają (mało ruchliwe ulice plac zabaw z dziećmi i piękne tereny zielone), ponieważ inwestor płaci i wymaga. Prosimy o uwzględnienie naszych uwag w planie zagospodarowania przestrzennego.</p>						

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXXIII/375/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 maja 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Biedrusku na terenie działek o numerach
ewidencyjnych 44/12 i 44/13

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 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 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.
2. 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.
3. 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.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/375/21

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 maja 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Suchy Las na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIII/375/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działek
o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13

Wójt Gminy Suchy Las przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działki o numerze ewidencyjnym 44/11 na podstawie uchwały nr X/124/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 sierpnia 2019 r. Działka o numerze ewidencyjnym 44/11, na podstawie decyzji nr GN.6831.2.11.2019 z dnia 24.10.2019 r., wydanej przez Wójta Gminy Suchy Las, została podzielona na dwie odrębne działki o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13. W związku z powyższym nazwa projektu planu została zaktualizowana na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Biedrusku na terenie działek o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Suchy Las zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w terminie od 17 września 2019 r. do 4 listopada 2019 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Wyborczej w dniu 17 września 2019 r.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) Wójt wystąpił pismem Nr GPU.6722.7.2019 z dnia 17 września 2019 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Wójt Gminy Suchy Las większość wniosków uwzględnił odpowiednio do zakresu i przedmiotu projektu planu. Jeden wniosek (osoby prawnej) został uwzględniony pod warunkiem zgodności i spójności z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i jego procedowaną zmianą, a także zgodności z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami Prawa budowlanego.

W projekcie planu uwzględniono:

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

-walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

-wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia

stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

-walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie przestrzeni z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych i przestrzennych w odniesieniu do istniejącego układu urbanistycznego (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do projektu planu),

-prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego projektem planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

-potrzeby interesu publicznego – 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 – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – 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,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – 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, poprzez wprowadzenie ewentualnej zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

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 i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego projektem planu, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach projektu miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do drogi publicznej. W granicach działek ewidencyjnych dróg gminnych, zlokalizowanych przy granicach projektu planu, znajdują się sieci infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz ciepłownicza. W granicach projektu planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej (linia telekomunikacyjna i sieć gazowa) oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja

ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne i leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W uchwale nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów U i KP, ze względu na ich zakres obejmujący jedną działkę ewidencyjną.

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.

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 ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestora, w związku z tym zgodny jest z analizą w tym zakresie.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 25 maja 2020 r. do Urzędu Gminy Suchy Las wpłynęło pismo Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu odmawiające uzgodnienia projektu planu. W jego granicach nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej. Analizowany obszar graniczy natomiast bezpośrednio z terenem parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 1778/A z dnia 19.01.1978 r. oraz z dawnym kasynem oficerskim, dz. nr 47/1 w Biedrusku, wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków pod numerem 2209/A decyzją z dnia 02.08.1991 r. Projekt planu po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do ponownych uzgodnień z Powiatowym Konserwatorem Zabytków. Pismem z dnia 29 lipca 2020 r. (znak sprawy KZ.410.2.00007.2019.III) Powiatowy Konserwator Zabytków w Poznaniu uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 października 2020 r. do 6 listopada 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 2 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 listopada 2020 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Suchy Las wpłynęły 3 pisma zawierające uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Suchy Las.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został drugi raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego

2021 r. do 23 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 3 marca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 kwietnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Suchy Las nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.