

**UCHWAŁA NR XXXVIII/423/21
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej,
Chludowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej, Chludowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych – część I, 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” – 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 oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne z wyposażeniem, bieżnie, trybuny oraz inne budowle, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej drogi lub publicznego ciągu pieszego, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym ustalenie nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW, 2MW, 3MW i 4MW**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – oznaczony na rysunku symbolem **UP**;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem **KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**;
- 8) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KX i 2KX**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wykroczenie przed linię zabudowy zadaszenia bez żadnych podpór bądź wspartego wyłącznie na słupach, będącego integralną częścią budynku o nie więcej niż 5,0 m na terenach MN;
- 2) ustala się zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące pokrywające minimum 60% powierzchni wszystkich ścian budynków:
 - odcienie bieli, brązu i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, 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, przy czym pokrycia mają być jednakowe dla całego szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych 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;
- 4) dopuszcza się dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:
 - a) przebudowę i rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b oraz c,
 - b) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu, w tym ustaleń dotyczących minimalnej wymaganej liczby stanowisk postojowych dla całego 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,
 - niedotrzymane 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 przeznaczanej na tę funkcję;

5) dopuszcza się:

- a) 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,
- b) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;

6) zakazuje się lokalizacji:

- a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

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

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - UP jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) uwzględnienie stosowania środków technicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość, w szczególności okresowe uciążliwości hałasowe i możliwe przekroczenia standardów jakości środowiska, związane z funkcjonowaniem poligonu wojskowego K-2201 Biedrusko, w tym m.in. możliwość lokalizacji:
 - ekranów akustycznych,
 - zieleni izolacyjnej w dowolnej formie;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- b) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) usług zamieszkania zbiorowego,
- d) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- e) usług gastronomii na terenach MN,
- f) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
- g) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
- h) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- i) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- j) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,

- k) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - l) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - m) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
 - n) działalności wydobywczej,
 - o) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się przebudowy systemu kanalizacji deszczowej oraz istniejących rowów melioracyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ wód zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 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.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 10,0 m²,
 - c) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - d) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 2) ustala się:
- a) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi i wiatami,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 200 m²,
 - h) maksymalną długość zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 70,0 m,
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **8MN**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- b) jednego budynku gospodarczego lub jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 10,0 m²,
- c) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- d) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;

2) ustala się:

- a) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi i wiatami,
- b) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
- c) wysokość budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 4,0 m,
- d) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m²,
- h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokali usługowych i handlowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym lokali gastronomicznych,
- c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- d) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;

2) ustala się:

- a) maksymalnie 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- b) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków, o których mowa w pkt 1 – 7,5 m,
- c) równoległą lub prostopadłą lokalizację ścian budynków w stosunku przynajmniej do jednej z przylegających do danego terenu dróg publicznych i jej linii rozgraniczającej, z wyjątkiem terenu 2MW,
- d) maksymalną powierzchnię sprzedaży handlu w jednym budynku – łącznie 200 m²,
- e) maksymalną powierzchnię lokali gastronomicznych w jednym budynku – łącznie 100 m²,
- f) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie na terenach 1MW i 2MW,
- g) wysokość budynków – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
- h) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- i) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 3,6 m,
- j) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

- k) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,05,
- l) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- m) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 1200 m² dla terenu 1MW,
 - 1500 m² dla terenu 2MW,
 - 900 m² dla terenu 3MW,
 - 1800 m² dla terenu 4MW,
- n) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na ul. 7 Pułku Strzelców Konnych, położoną poza granicą planu.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem **UP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 pkt 2:
 - a) budynków usług publicznych mieszczących w szczególności usługi oświaty, kultury, nauki, bezpieczeństwa publicznego, zdrowia, sportu i rekreacji,
 - b) wiat,
 - c) budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - d) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) lokali gastronomicznych o powierzchni użytkowej do 100 m²,
 - f) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - g) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;
- 2) ustala się:
 - a) dachy płaskie lub dachy strome,
 - b) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m,
 - c) wysokość wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - d) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - e) wysokość urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,
 - f) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8,
 - h) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²,
 - j) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym z ul. 7 Pułku Strzelców Konnych, położonej poza granicą planu, poprzez istniejące w chwili uchwalenia planu zjazdy.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
 - b) realizację celu publicznego – publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - c) nasadzenia zieleni w formie drzew i krzewów na minimum 25% powierzchni terenu,
 - d) zachowanie istniejącego w chwili uchwalenia planu zbiornika wodnego, zachowując jego powierzchnię i lokalizację,

- e) zachowanie istniejącego w chwili uchwalenia planu placu zabaw i jego lokalizację,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 6,0 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wysokość budynków stacji transformatorowej – nie większą niż 3,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,2;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych.

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

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

§ 18. Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KX i 2KX**:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 5,0 m,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszy;
- 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

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

§ 20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji kabla teletechnicznego dalekosiężnego doziemnego o szerokości minimum 0,5 m od osi kabla, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz bez nasadzeń drzew i krzewów.

§ 21. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
- e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
- f) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych i odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszczenie tymczasowej lokalizacji studni wodomierzowej na terenie 2KDD oraz na terenie 3KDD w miejscach poszerzenia pasa drogowego, poza zasięgiem lokalizacji jezdni i chodników;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) 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,
 - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub jako elementy wyposażenia dróg;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 22. 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 oraz stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny na terenach MN,
 - b) 1,7 stanowiska na każdy lokal mieszkalny na terenach MW,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług i handlu na terenie UP,
 - f) 5 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym 2 miejsca dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie UP i nie mniej niż 10 miejsc dla terenu UP;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji pełnej liczby wymaganych stanowisk postojowych na terenie, dopuszcza się bilansowanie pozostałych stanowisk postojowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) dla terenu 1MW na terenie dróg KDL, 1KDD, 3KDD,
 - b) dla terenu 2MW na terenie 3KDD,
 - c) dla terenu 3MW na terenie drogi 2KDD,

- d) dla terenu 4MW na terenach dróg 2KDD i 3KDD,
 - e) dla terenu 2MN na terenie dróg 1KDD i 3KDD,
 - f) dla terenu 4MN na terenie dróg 2KDD, 3KDD i 5KDD,
 - g) dla terenu 5MN na terenie dróg 3KDD i 6KDD,
 - h) dla terenu 7MN na terenie drogi 3KDD;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a-e, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych 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) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe, z wyjątkiem istniejących w chwili uchwalenia planu stanowisk naziemnych zlokalizowanych przed garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN.

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

4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej - ul. Poznańskiej oraz z drogi gminnej - ul. 7 Pułku Strzelców Konnych, znajdujących się poza granicą planu.

§ 23. 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) 15% – dla terenów MN, MW;
- 2) 10% – dla terenu UP;
- 3) 1% – dla pozostałych terenów.

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

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

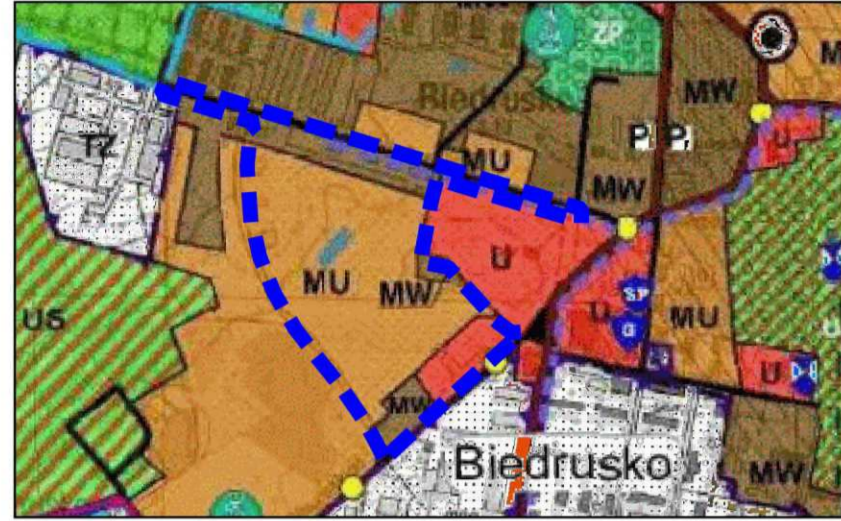


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIEDRUSKO - REJON ULIC KASZTANOWEJ, CHLUDOWSKIEJ, POZNAŃSKIEJ I 7 PUŁKU STRZELCÓW KONNYCH - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXXVIII/423/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 października 2021 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia poz.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA



SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UP TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- KDL TEREN DRUGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KX TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXVIII/423/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 października 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej,
Chłudowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku
Strzelców Konnych – część I

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 XXXVIII/423/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 1 – termin składania uwag do dnia 31 marca 2021 r.							
Wyłożenie dotyczyło obszaru obejmującego część I i część II projektu planu							
1.	Po zapoznaniu się w dniu 1 marca 2021 roku w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko -rejon ulic Kasztanowej, Chłudowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiam propozycję II wariantów rozpatrzenia uwag i wniosków do projektu:	Obszar poza granicą planu – część I	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXXIII sesji w dniu 27.05.2021 r. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego częścią I projektu miejscowego planu.

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 XXXVIII/423/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
	Wariant I: Na terenie działki 14/4 nie wydzielać terenu U i KDW.						
2.	Wariant I: Na terenie działki 14/2 (dotychczasowy teren 3U — o pow. 1628m ²) pozostawić istniejące usługi gastronomiczne bez możliwości zmiany na inne usługi z dopuszczeniem usług biurowych.	jw.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXXIII sesji w dniu 27.05.2021 r. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego częścią I projektu miejscowego planu.
3.	Wariant I: Na terenie działki 14/6 (dotychczasowy teren KD — o pow. 103 m ²) pozostawić teren projektowanych ulic dojazdowych uwzględniając zapisy wynikające z obowiązującej Uchwały (Uchwała Nr XXXIV/327/2000).	jw.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXXIII sesji w dniu 27.05.2021 r. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego częścią I projektu miejscowego planu.
4.	Wariant I: Na terenie działki 14/5 (dotychczasowy teren EE — o pow. 101 m ²) pozostawić teren istniejących i projektowanych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.	jw.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXXIII sesji w dniu 27.05.2021 r. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego częścią I projektu miejscowego planu.

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 XXXVIII/423/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
5.	<p>Wariant II</p> <p>Na terenie działki 14/4 nie wydzielać terenu U i przygotować inną propozycję zamienną za działki nr 14/2, 14/5 i 14/6 o pow. ok. 2 tys. m² lub złożyć propozycję odkupu w/w działek. Pozostałe zapisy pozostawić jak w projekcie.</p>	jw.	-	X	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	<p>Rada Gminy Suchy Las rozpatrzyła uwagę podczas XXXIII sesji w dniu 27.05.2021 r.</p> <p>Rada Gminy Suchy Las postanowiła uwzględnić część uwagi nr 5, wyłącznie w zakresie: „Na terenie działki 14/4 nie wydzielać terenu U.”.</p> <p>Uwaga nie dotyczy obszaru objętego częścią I projektu miejscowego planu.</p>
<p>Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 2 – termin składania uwag do dnia 13 września 2021 r.</p> <p>Wyłożenie dotyczyło wyłącznie części I projektu planu</p>							
6.	<p>Zwracam się uprzejmą prośbą o rozszerzenie zakresu objętego niniejszym planem o brakujący fragment ul. 7 Pułku Strzelców Konnych (fragmenty działek 12 i 10 – w zakresie: na wysokości działki 14/14 aż do działki 14/48 – brakujący odcinek miejscowego planu drogi publicznej ul. 7 Pułku Strzelców Konnych).</p>	Obszar poza granicą planu	-	X	-	X	<p>Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXXVIII sesji w dniu 28.10.2021 r.</p>

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXVIII/423/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 października 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej,
Chłudowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku
Strzelców Konnych – część I

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
3. Określenie terminów i zasad realizacji:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, ochronie środowiska,
 - 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej realizowane i finansowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne),
 - 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy docelowej kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci wodociągowej realizowane będą według zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las oraz Wieloletniego Planu Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych będących w posiadaniu AQUANET S.A. w Poznaniu lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami,
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/423/21

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 października 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 XXXVIII/423/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej, Chłudowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych – część I

Uchwałą nr VIII/103/19 z dnia 23 maja 2019 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej, Chłudowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych. Uchwałą nr XIII/165/19 z dnia 28 listopada 2019 r. Rada Gminy Suchy Las poszerzyła granice obszaru objętego planem o część ul. Chłudowskiej.

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. 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. 9,3 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);
- zabudowy usługowej (U).

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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** i **8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – oznaczony na rysunku symbolem **UP**;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem **KDL**;

7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**;

8) tereny publicznych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KX i 2KX**.

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 z usługami ustalono przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na terenach zabudowy usługowej ustalono przeznaczenie dla zabudowy usług publicznych. Układ przestrzenny został uzupełniony siecią dróg publicznych. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest aktualizacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych. 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. Plan uwzględnia istniejące wydzielenia dróg oraz terenów zieleni.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkaniowej 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 mieszkalne wielorodzinne 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 rozpatrzenie 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 i droga powiatowa). 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.

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.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości, które już zostały wtórnie podzielone i zagospodarowane. Niektóre działki, o znacznych powierzchniach, będą podlegały podziałom zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami szczegółowymi. Nie ma podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Budowa dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej w przypadku przedmiotowego planu miejscowego może być realizowana na podstawie porozumienia pomiędzy gminą a inwestorem prywatnym i może obciążyć budżet inwestora. Przez niniejszy plan przebiegają istniejące drogi publiczne. Nowe drogi publiczne po wydzieleniu zostaną przekazane gminie. 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 zebrano 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, przy czym w związku ze złożonymi podczas pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu uwagami, projekt planu został podzielony na części i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Wpływy z podatków od nieruchomości nieznacznie wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z 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.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Suchy Las