

UCHWAŁA NR XXVII/301/20
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 10 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – fragment obszaru
pomiędzy ulicami Szkółkarską i Stefana Stefańskiego**

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 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – fragment obszaru pomiędzy ulicami Szkółkarską i Stefana Stefańskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las – uchwalonego Uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. 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.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przebudowę lub remont obiektu w celu zmiany lub modyfikacji sposobu użytkowania, przy czym dodatkowo z adaptacją można przeprowadzać inne roboty budowlane, jeżeli są dopuszczone w niniejszej uchwale;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 3) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 5) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 35° - 45°;
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej dróg, w której można lokalizować budynki i wiaty, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie 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;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów na powierzchnię działki budowlanej;

- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U**.

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

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

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat na terenie MN/U w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) kondygnacji podziemnych w budynkach,
 - e) dojeżdż i dojazdów;
- 2) dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu:
 - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu 1U,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu 1U;

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

3. Zakazuje się lokalizacji:

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

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

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

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

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych na terenie 1U;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 11) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 12) usług zamieszkania zbiorowego;
- 13) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

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

§ 8. W zakresie 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. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 3:

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

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą:
 - a) niż 9,5 m – przy dachu stromym,
 - b) niż 8,0 m – przy dachu płaskim;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości nie większej niż 0,9 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3 i 4, nie mniejszą niż 700 m²;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U**, z zastrzeżeniem §6 ust. 3:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków mieszczących handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - c) budynków magazynowych, w tym innych niż wbudowane w budynki usługowe lub istniejące budynki produkcyjne,
 - d) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku usługowego, istniejącego budynku produkcyjnego lub magazynowego,
 - e) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji produkcyjnej oraz adaptację istniejących budynków na inne funkcje produkcyjne, w tym produkcję zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wykorzystaniem:
 - a) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
 - b) instalacji do produkcji lub montowania pojazdów mechanicznych lub produkcji silników o mocy do 20KM,
 - c) instalacji do produkcji elastomerów lub instalacji do wytwarzania lub przetwarzania produktów na bazie elastomerów,
 - d) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - e) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - f) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
- 3) dopuszcza się zachowanie lub adaptację istniejących budynków na funkcje określone w pkt 2 przy łącznym spełnieniu poniższych warunków:
 - a) jednoczesne zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, z możliwością nadbudowy oraz zmiany konstrukcji dachu zgodnie z parametrami określonymi w ust. 2 oraz z możliwością wykonania ocieplenia zewnętrznego istniejących budynków,
 - b) inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, gdzie inwestycja jest zrealizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się realizację całości procesów produkcyjnych i magazynowania produktów wyłącznie wewnątrz budynków.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,35, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 4500 m²;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 3:

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

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,35, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 4300 m²;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² na terenie MN/U,
 - b) 4500 m² na terenie 1U,
 - c) 4300 m² na terenie 2U;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 19,0 m na terenie MN/U,
 - b) 35,0 m na terenach U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w oznaczonych na rysunku granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w sąsiedztwie lotniska Poznań-Ławica – powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20, gdzie obowiązują zmienne maksymalne wysokości zabudowy od 220 m n.p.m. do 236,0 m n.p.m., uzależnione od położenia względem lotniska;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem – do 150 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz strefy ochronnej dla radaru Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

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

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

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

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub budynku gospodarczo-garażowym, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - e) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych o ile specyfika działalności będzie tego wymagała.

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

§ 18. 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 10%.

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

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

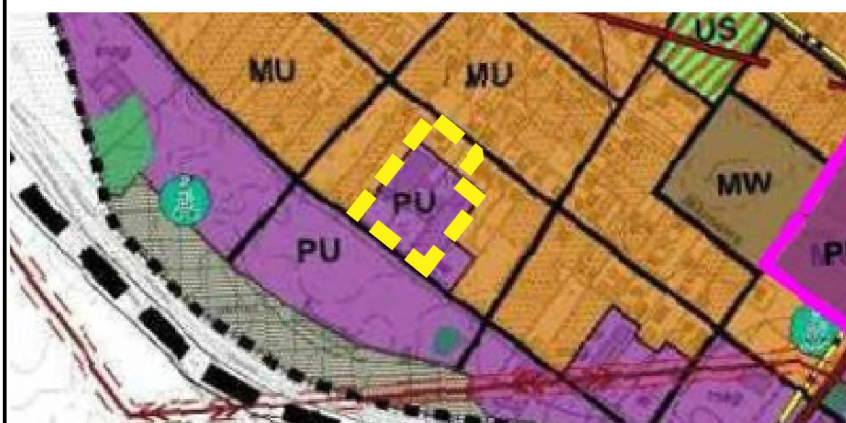


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - FRAGMENT OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI SZKÓLKARSKĄ I STEFANA STEFAŃSKIEGO SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVII/301/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 10 grudnia 2020 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.
z dnia poz.....



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



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA STUDYUM

GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY (GRANICA OPRACOWANIA)

MU ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

PU ZABUDOWA PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ
ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA POZNAŃ - ŁAWICA

NACHYLENIE POWIERZCHNI STOŻKOWEJ POWIERZCHNI
OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU
LOTNISKA POZNAŃ - ŁAWICA

1:20



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXVII/301/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 10 grudnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, gdyż w wyznaczonym ustawowo terminie żadne uwagi nie wpłynęły.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXVII/301/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 10 grudnia 2020 r.

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 2020 r., poz. 293 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, docelowo 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 będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Suchy Las 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.
- 4) przy czym na obszarze objętym planem nie występują inwestycje własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, których wykonanie wynika bezpośrednio z zaprojektowanych przeznaczeń terenów.

Uzasadnienie do
Uchwały Nr XXVII/301/20
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 10 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – fragment
obszaru pomiędzy ulicami Szkółkarską i Stefana Stefańskiego**

Uchwałą nr VI/80/19 z dnia 28 marca 2019 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – fragment obszaru pomiędzy ulicami Szkółkarską i Stefana Stefańskiego.

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

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 1,7 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

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

Zgodnie z ustaleniami Studium na terenach MU ustala się:

Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych, zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleń urządzona (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).

Zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej.

Na terenach PU ustala się:

Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna (budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe) oraz zabudowa usługowa.

Zagospodarowanie uzupełniające: zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne), tereny zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).

Zagospodarowanie dopuszczalne: rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych do 20% ich obecnej powierzchni zabudowy.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na

rysunku symbolem MN/U;

- tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – fragment obszaru pomiędzy ulicami Szkółkarską i Stefana Stefańskiego, jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego, spełniając tym samym oczekiwania inwestorów wyrażone wnioskami o zmianę obowiązujących miejscowych planów. Istniejący zakład produkcyjny zgodnie z obowiązującym planem może funkcjonować, a zmiana zapisów ma uszczegółowić rodzaj działalności, jaki może być kontynuowany na działce nr 527/8.

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

Na przedmiotowym obszarze, zgodnie z przeprowadzoną procedurą planistyczną, 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 właściwym 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 zapisów związanych z rodzajem działalności na terenie. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej miejscowości Suchy Las i oparto ją na istniejącym systemie komunikacyjnym.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Generalnie 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 wystąpiono o ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Suchy Las zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały będą 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 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 gminy i inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, 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.