

UCHWAŁA NR XXXVII/415/21
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzecznej i Mokrej

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 Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzecznej i Mokrej zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym;
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/mg.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 0,5 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona postanowieniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu, pod warunkiem spełnienia pozostałych postanowień planu i przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu ustala się wyłącznie przebudowę, tych budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - b) gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - c) zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 11) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - b) myjni samochodowych,
 - c) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - 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) obiektów produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 4 i 6;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, dopuszczenie zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji lub ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 1500,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

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

- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) w granicach terenu U/mg nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach magazynowych, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/mg ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków usługowych, magazynów, budynków garażowych, wiat,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,55, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) powierzchnię pojedynczej wiaty liczoną po obrysie dachu nie więcej niż 100,0 m²,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego, magazynowego: do 10,0 m,
 - budynku garażowego, wiaty: do 5,50 m,
 - budowli: do 11,0 m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy płaskie,
 - i) nachylenie połaci dachowych:
 - dachy płaskie: do 12°,
 - dachy dwuspadowe: 20° - 45°,
 - j) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z wyjątkiem miejsc lokalizacji infrastruktury technicznej wraz ze strefą ochronną;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 1500,0 m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: ustala się dostęp z drogi publicznej ulicy Sprzecznej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

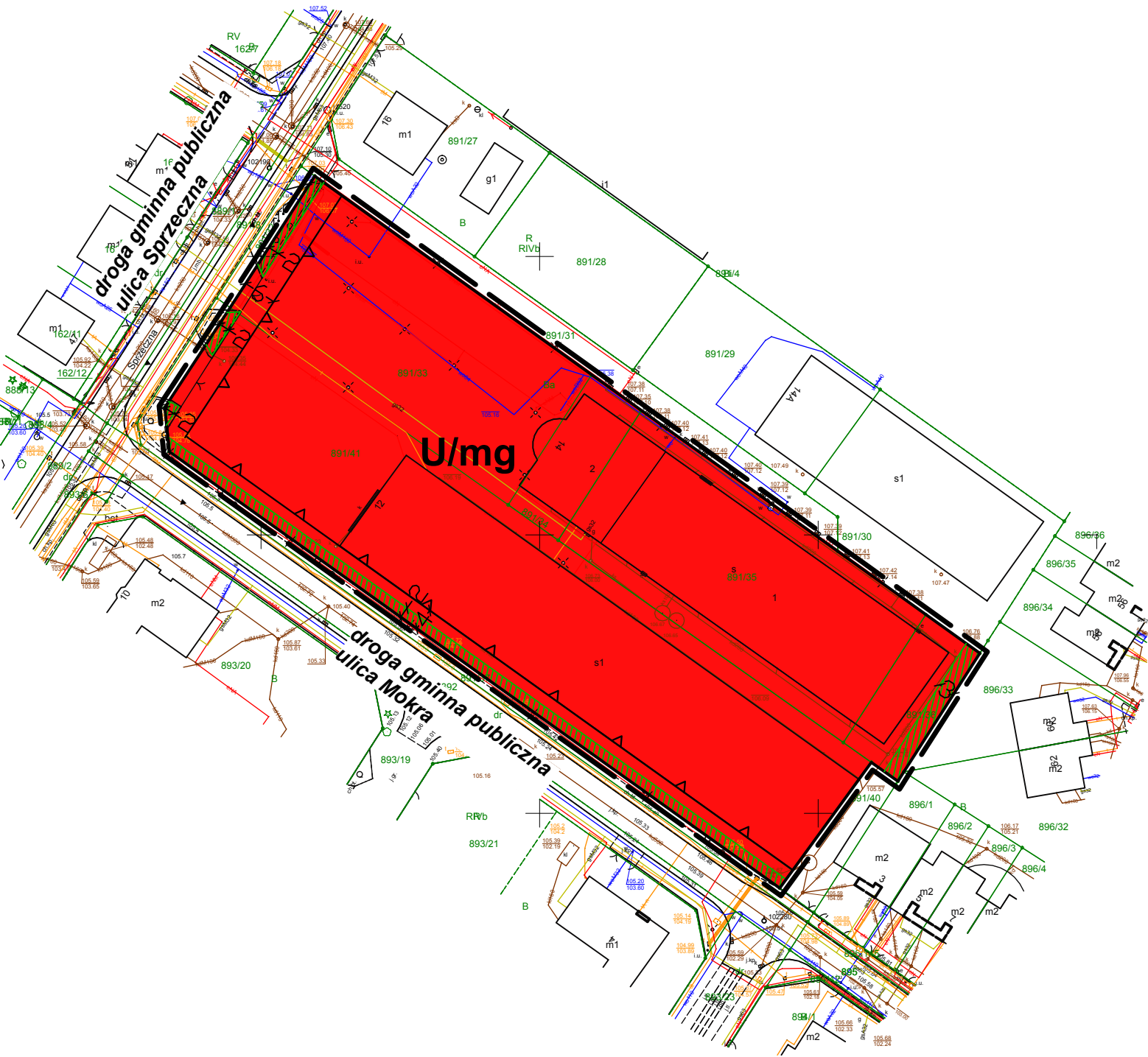
§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 5%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWEJ W REJONIE ULIC SPRZECZNEJ I MOKREJ

SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 m



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/415/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 września 2021 r.
ogłoszonej w Dz.Urz.Woj.Wlkp. z dnia poz.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS

skala 1:10 000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- PU ZABUDOWA PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- MU ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U/mg TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MAGAZYNÓW
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- 12— LINIE WYMIAROWE

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXVII/415/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 września 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – teren zabudowy
usługowo-przemysłowej w rejonie ulic
Sprzecznnej i Mokrej

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 XXXVII/415/21 z dnia 30 września 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	‘ Wnoszę o uwzględnienie następującej uwagi polegającej na zmianie w treści projektu uchwały „2) w granicach terenu U/mg nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100,0 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach magazynowych, z uwzględnieniem pkt 3;” Poprzez zwiększenie ilości miejsc parkingowych „do 4 stanowisk na 10 zatrudnionych w budynkach magazynowych i biurowych z uwzględnieniem pkt.3;” ‘	§11 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się: 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu; 2) w granicach terenu U/mg nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100,0 m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach magazynowych, z uwzględnieniem pkt 3; 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.	-	X	-	X	
2.	2.1 „...wnioskuję o usunięcie następujących zapisów: w paragrafie 4 – punktu 10c”	§4 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: ... 10) dla budynków istniejących w chwili uchwalenia planu ustala się wyłącznie przebudowę, tych budynków w przypadku: ...	-	X	-	X	

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 XXXVII/415/21 z dnia 30 września 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		c) zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;					
	2.2 „...wnioskuję o usunięcie następujących zapisów: w paragrafie 5 – punktów: 3b”	§5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się: ... 3) zakaz lokalizacji: ... b) myjni samochodowych,	-	X	-	X	
	2.3 „...wnioskuję o usunięcie następujących zapisów: w paragrafie 5 – punktów: 3c”	§5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się: ... 3) zakaz lokalizacji: ... c) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,	-	X	-	X	
	2.4 „...wnioskuję o usunięcie następujących zapisów: w paragrafie 5 – punktów: 3h”	§5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się: ... 3) zakaz lokalizacji: ... h) obiektów produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;	-	X	-	X	
	2.5 „w paragrafie 8 – w punkcie 2a zmiana minimalnej powierzchni do 500 m ² i w punkcie 2b do 10,0 m.”	§8 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się: ... 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek: a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 1500,0 m ² , b) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej: 20,0 m, ...	-	X	-	X	
	2.6 „w paragrafie 14 – w punkcie 2a zmiana minimalnej powierzchni do 500m ² ”	§14 Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/mg ustala się: ... 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z	-	X	-	X	

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 XXXVII/415/21 z dnia 30 września 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		uwzględnieniem pkt 3: a) nie mniejszą niż 1500,0 m ² , z uwzględnieniem lit. b, ...					
	2.7 „w paragrafie 14 – dopuszczenie „cichej” działalności produkcyjnej, nieuciążliwej dla sąsiadów i środowiska.”	§14 Dla terenu zabudowy usługowej oraz magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/mg ustala się: 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: a) lokalizację budynków usługowych, magazynów, budynków garażowych, wiat, b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,55, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. d, d) powierzchnię pojedynczej wiaty liczoną po obrysie dachu nie więcej niż 100,0 m ² , e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, f) wysokość zabudowy: - budynku usługowego, magazynowego: do 10,0 m, - budynku garażowego, wiaty: do 5,50 m, - budowli: do 11,0 m, g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy płaskie, i) nachylenie połaci dachowych: - dachy płaskie: do 12°, - dachy dwuspadowe: 20° - 45°, j) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z wyjątkiem miejsc lokalizacji infrastruktury technicznej wraz ze strefą ochronną; 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: a) nie mniejszą niż 1500,0 m ² , z uwzględnieniem lit. b, b) z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki; 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami; 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: ustala się dostęp z drogi publicznej ulicy Sprzecznej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.	-	X	-	X	
	2.8 „Ponadto wnioskujemy o wykreślenie 5% opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.	§15 Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu	-	X	-	X	

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 XXXVII/415/21 z dnia 30 września 2021 r.		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
	W przypadku naszych, zagospodarowanych działek, z określonym przeznaczeniem, dla potencjalnego kupującego fakt, że są one objęte planem, nie ma żadnego znaczenia. Nie jesteśmy w stanie wygenerować środków nas dodatkowe opłaty. Chciałbym zauważyć, że firma wpłaca do gminy rocznie 118 752 pln podatku od nieruchomości a ostatnio została jeszcze obciążona opłatą adiacencką w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych z tytułu pozornego wzrostu wartości działki związanego z siecią kanalizacji. Firma posiadała system szamb i kanalizacja niczego nie zmieniła w jej funkcjonowaniu.”	jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 5%.					

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXVII/415/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 września 2021 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – teren zabudowy usługowo-
przemysłowej w rejonie ulic Sprzecznej i
Mokrej

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. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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. Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ale jeśli pojawi się konieczność realizacji takich inwestycji w przyszłości to będą realizowane według poniższych zasad.
2. 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.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
4. 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 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.
5. 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 XXXVII/415/21

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Suchy Las – teren zabudowy usługowo-
przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej

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 XXXVII/415/21
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej

Wójt Gminy Suchy Las przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej na podstawie uchwały nr XXI/244/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 9 lipca 2020 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 28.07.2020 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 28.07.2020 r. do 01.09.2020 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Suchy Las.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPU.6722.2.2020 z dnia 28 lipca 2020 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.277.2020.AM.1 z dnia 26 sierpnia 2020 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu pismo nr NS.9011.2.158.2020.VW z dnia 21 sierpnia 2020 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Suchy Las uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 7 lipca 2021 r. do 13 sierpnia 2021 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 29.06.2021 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 29.06.2021 r. do 30.08.2021 r.

W dniu 9 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 30 sierpnia 2021 r., wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie siedem uwag do projektu planu.

Wójt Gminy Suchy Las nie uwzględnił żadnej ze złożonych uwag.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej, przedłożono Radzie Gminy Suchy Las, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §14 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 i 15 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały,

dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz 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;

- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- 5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej uchwałą Nr XLVIII/548/18 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 września 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszaru pod teren zabudowy usługowej oraz magazynów, gmina uzyska przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt planu nie wprowadza terenów dróg publicznych. W związku z powyższym zadania własne gminy w odniesieniu do dróg publicznych, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej nie będą miały wpływu na budżet gminy Suchy Las.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Suchy Las Nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

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.