

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski o jednej, dwóch i więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 7) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) dla istniejących budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie remontu, przebudowy, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej pomieszczeń dla tej funkcji;
- 3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 5) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne, klinkierowe i kamienne, płyty elewacyjne;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanie materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów wyłącznie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie;
- 11) prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) usług zamieszkania zbiorowego,
 - c) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, myjni samochodowej,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - f) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - g) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

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

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

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) dla terenów: 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U – 800 m²,
 - b) dla terenu 2MN – 500 m²,
 - c) dla terenów: 7MN, 8MN – 1400 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenu 2MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m²;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN – od 0,05 do 0,90,
 - b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN – od 0,05 do 0,75;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach stromych – do 9,0 m,
 - o dachach płaskich – do 8,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – do 5,0 m,
 - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m² z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN – 500 m².

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m²;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,75;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach stromych – do 9,0 m,
 - o dachach płaskich – do 8,0 m;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – do 7,0 m,
 - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 60°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m².

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię usług handlu 200 m²;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m²;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,2;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - o dachach stromych – do 9,0 m,
 - o dachach płaskich – do 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – do 5,0 m,
 - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 15. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 17. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 18. Dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację ciągu pieszego;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z terenami dróg publicznych oraz poprzez tereny dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach planu oraz poza granicami planu;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-usługowym;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w granicach powierzchni biologicznie czynnych;
- 6) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 14) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

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

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUCHY LAS - REJON ULIC LEŚNEJ I DĘBOWEJ

- ### OZNACZENIA
- granica obszaru objętego planem
 - granice jednostek administracyjnych (gminy Suchy Las z miastem Poznań)
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - IT teren infrastruktury technicznej
 - KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KX tereny publicznych ciągów pieszych
 - KDW tereny dróg wewnętrznych
- Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 stycznia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS

Oznaczenia

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPOŁECZNYCH, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH (OSWATY, KULTURY, ZDROWIA, NAUKI, BEZPIECZENSTWA PUBLICZNEGO I SAKRALNYCH)
- SR TERENY ZABUDOWY SPORTU I REKREACJI
- PIU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- LS TERENY LASÓW
- REZERWATY PRZYRODY WRAZ Z OTULINĄ
- GRANICA PASA 200 M OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD REZERWATU MORASKO
- UŻYTKI ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANÓWSKARCHEOLOGICZNYCH I UŁĘTYCH W ENDEMICZNYCH ZABYTKÓW W TYM STANÓWSKA O NIEPRAWIE LOKALIZACJI
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- NAZWY MIEJSCOWOŚCI
- NAZWY OSIEDLI

SKALA 1:1000

0m 25m 50m 75m 100m

API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/8B
tel. 61 2230908, e-mail: biuro@apiapoznan.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w nawiązaniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las Załącznik do Uchwały nr z dnia 30 stycznia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Wniosek o zapis: na terenie 1Mn/U i 2Mn/U działki nie mniejsze niż 1000m ² . <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 3 uwagi tej samej treści/</i>	Działki nr ewid. 131/31, 131/3, 131/26	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalone w planie parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Suchy Las. W projekcie ustalono min. pow. działki 800 m ² .
2.	Wniosek o zapis: wskaźnik zabudowy dla terenów na całym terenie objętym planem do 25%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści/</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Jw. W projekcie ustalono maks. pow. zab. od 25% do 40%.
3.	Wniosek o zapis: wskaźnik intensywności zabudowy od 40-50% lub 0.05- do 0,5. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści/</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Jw. W projekcie ustalono wskaźnik intensywności zab. od 0,05 do 1,2.
4.	Wniosek o zapis: minimalny udział terenu biologicznie czynnego 40%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści/</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	X	X			Uwaga nieuwzględniona w części. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN oraz MN/U do wartości: dla terenów: 1MN – 6MN i 9MN–13MN – 40% (było 35%), 7MN, 8MN – 50% (bez zmian),

								1MN/U, 2MN/U – 35% (było 20%).
5.	Wniosek o zapis: wysokość wyniesienia podpiwniczenia ponad grunt licząc od frontu działki nie może być większa niż 0,5m ² . <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Z uwagi na charakter terenu, krajobraz kształtowany jest przez wyznaczone w projekcie planu parametry zabudowy.
6.	Wniosek o zapis: na terenie 5MN (obecnie 7MN) należy zmniejszyć intensywność zabudowy do 60%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki nr ewid. 131/23, 136/11, 136/22	Teren 7MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalono w planie parametry uwzględniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
7.	Na terenie 1Mn/U — 3Mn/U zmniejszyć intensywność zabudowy do 60%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 (przy 2 kondygnacjach nadziemnych). W ostatecznym projekcie brak terenu 3MN/U.
8.	Na terenie 1Mn/U — 3Mn/U zmniejszyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 35%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Zmniejszono maksymalną powierzchnię zabudowy z 45% do 40%. W ostatecznym projekcie brak terenu 3MN/U.
9.	Na terenie 1Mn/U — 3Mn/U zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej do 30%. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie zwiększono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z 20% do 35%. W ostatecznym projekcie brak terenu 3MN/U.
10.	Wniosek o usunięcie dopuszczenia odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 3 uwagi tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Zapis niezgodny z przepisami odrębnymi – art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 26 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
11.	Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej lub 2 budynków wolnostojących na mojej działce. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki nr ewid. 142/4, 142/16	Teren 11MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalono parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
12.	Dopuszczenie powierzchni nowo wydzielanych działek minimum 450m ² i minimalnej szerokości frontu działki 8,5m. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki nr ewid. 142/4, 142/16	Teren 11MN	-	X			Jw.
13.	Zmniejszenie liczby miejsc postojowych do 1,5/lokal mieszkalny. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki nr ewid. 142/4, 142/16	Teren 11MN	-	X			Jw.

14.	Uwaga do §13 (obecnie §12) Sprzeciw w sprawie zapisu o 1,5 m odległości od sąsiada (4 m ściana bez okien, 5 m ściana z oknami). <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalane parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las
15.	Uwaga do §13 (obecnie §12) Dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz gabarytów do wnioskowanych w uwagach do paragrafu 12 tj. 20% powierzchni zabudowy. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 10 uwag tej samej treści./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalane parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las. W projekcie ustalono maksymalną pow. zab. – 25% powierzchni działki budowlanej.
16.	Uwaga do §13 (obecnie §12) Dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz gabarytów do wnioskowanych w uwagach do paragrafu 12 tj.: 9 i 7 m wysokości. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 10 uwag tej samej treści./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	X	X		Uwaga nieuwzględniona w części. Na późniejszym etapie procedury planistycznej wysokość budynków została zmniejszona: o dachach stromych do 9,0, o dachach płaskich do 8,0 m.
17.	Uwaga do §13 (obecnie §12) Dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz gabarytów do wnioskowanych w uwagach do paragrafu 12 tj.: procent terenu biologicznego czynnego powyżej 50%. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 10 uwag tej samej treści./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.
18.	Uwaga do §6 (obecnie połączony w §4) Wniosek o zmianę paragrafu 6. W związku z warunkami topograficznymi (duża różnica poziomów pomiędzy ulicami Leśną i Dębową) istnieje wręcz konieczność wprowadzenia zasad kształtowania krajobrazu. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Z uwagi na charakter terenu, krajobraz kształtowany jest przez wyznaczone w projekcie planu parametry zabudowy.
19.	Uwaga do §6 (obecnie połączony w §4) Wniosek o zakaz stosowania jakichkolwiek murów oporowych. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Z uwagi na rzeźbę terenu na obszarze planu może być również konieczne zastosowanie murów oporowych.
20.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Wniosek o zmniejszenie dopuszczalnych wysokości (dla zabudowy gospodarczej). Budynek o wysokości 4m z dachem płaskim, bez ograniczenia wielkości powierzchni zabudowy to idealny kandydat na nielegalny warsztat lub magazyn przyległy do	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalane parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.

	urządzonej w domu hurtowni. /Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./							
21.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Wniosek o zmianę wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wymienione w ust. 5 i 6 - maksymalnie 20% powierzchni zabudowy. /Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalone w planie parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Suchy Las. W projekcie ustalono maksymalną powierzchnię zab. od 25% - 30%.
22.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Wniosek o zmianę wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wymienione w ust. 5 i 6 maksymalnie 40% intensywności zabudowy. /Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X			J.w W projekcie ustalono wskaźnik intensywności zab. od 0,05 do 0,75 i 0,9 (przy 2 kondygnacjach nadziemnych).
23.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Wniosek o zmianę z 35% na 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej. /Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie ustalono udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%.
24.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Zmiana maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych - do 7,0 m o dachach płaskich. /Do I wyłożenia złożonych zostało 9 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalone w planie parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wschodniej części miejscowości Suchy Las.
25.	Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) lokalizację budynków: a) mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo jednego	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na brak uszczegółowienia uwagi. Na późniejszym etapie procedury planistycznej wprowadzony został zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych.

	budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej, b) usługowych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m ² ; <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>						
26.	Jako rdzenna mieszkanka chciałabym aby Miejscowy Plan uwzględnił i zagwarantował mi możliwość dalszego prowadzenia działalności związanej z usługami ogrodniczymi w zakresie terenów zieleni oraz sprzedażą roślin i ewentualną działalnością związaną z ochroną przyrody oraz środowiska przyrodniczego i kulturowego. Jednocześnie oświadczam, iż nie zamierzam prowadzić działalności, która będzie naruszała dobrostan życia moich bliższych i dalszych sąsiadów. W związku z powyższym, proszę, aby został wprowadzony zapis, który zagwarantuje możliwość kontynuowania wyżej opisanej działalności. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalone przeznaczenia w planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
27.	Uwaga do § 10 ustęp 2a (obecnie §9) Wniosek o zmianę w pkt a) - wielkość działki na 1000m ² . <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U	1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie ustalono min. pow. działki – 800 m ² ,
28.	Uwagi do §12 (obecnie §11) Wniosek o minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	Tereny 1MN-6MN, 9MN-13MN	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie ustalono udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%.
29.	Uwagi do §14 (obecnie §13) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05-0,5. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie ustalono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2. (przy 2 kondygnacjach nadziemnych).
30.	Całkowite wykreślenie kategorii budynku mieszkalno-usługowego, zgodnie z definicją zawartą w paragrafie 2 ustęp 2. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X		Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las
31.	Wykreślenie z § 3 ust. 2 „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X		Uwagi nieuwzględnione w całości. Zmniejszona została strefa MN/U

	usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U” słów „lub zabudowy usługowej”. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./							o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym oraz wprowadzony został zakaz lokalizacji budynków usługowych wolnostojących.
32.	Wniosek o niewprowadzanie dróg kategorii zbiorczej. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	ul. Leśna i W. Bogusławskiego	ul. Leśna i W. Bogusławskiego	X	X			Uwaga nieuwzględniona w części. Dla ul. Leśnej, na późniejszym etapie procedury planistycznej wprowadzona została klasa drogi lokalnej (KDL). Droga Zbiorcza wskazana została wyłącznie w pasie drogi powiatowej ul. W. Bogusławskiego zgodnie z uzgodnieniem ZDP.
33.	Wniosek o dodanie do paragrafu 5 ustęp 1 zakazu lokalizacji budynków o jakiegokolwiek funkcji handlowej. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie na terenach MN/U wprowadzona została maksymalna powierzchnię usług handlu - 200 m².
34.	Wniosek o dodanie do paragrafu 5 ustęp 1 zakazu lokalizacji budynków o funkcji usługowej za wyjątkiem dopuszczalnej w ramach definicji domu jednorodzinnego jako działalności bardzo uciążliwej. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	X	X			Uwaga nieuwzględniona w części. W projekcie na terenach MN/U wprowadzony został zakaz lokalizacji budynków usługowych wolnostojących.
35.	Uwagi do §14 (obecnie §13) Wniosek o wykreślenie budynków mieszkalno-usługowych, których powierzchnia, w świetle w/w zapisów będzie praktycznie nieograniczona. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
36.	Wskazane w paragrafie 14 wskaźniki intensywności zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego są niedopuszczalne i nijak się mają do otaczającej zabudowy. /Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Zmniejszona została strefa MN/U o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym oraz wprowadzony został zakaz lokalizacji budynków usługowych wolnostojących. W projekcie ustalono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 (przy 2 kondygnacjach nadziemnych). Zmniejszono maksymalną powierzchnię

	<i>samej treści./</i>							zabudowy do 40%. Zwiększono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z 20% do 35%.
37.	Nie ma podanych maksymalnych dopuszczalnych rozmiarów działek budowlanych. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści. Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
38.	Wniosek o pozbawienie ul. Leśnej klasy ul. Zbiorczej. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści./</i>	ul. Leśna	ul. Leśna	X	X			Uwaga nieuwzględniona w części. Dla ul. Leśnej, na późniejszym etapie procedury planistycznej wprowadzona została klasa drogi lokalnej (KDL). Droga Zbiorcza wskazana została wyłącznie w pasie drogi powiatowej ul. W. Bogusławskiego zgodnie z uzgodnieniem ZDP.
39.	Wpisanie nakazu budowy urządzeń spowalniających ruch i podwyższających stopień bezpieczeństwa na ulicy Leśnej. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 6 uwag tej samej treści./</i>	ul. Leśna	ul. Leśna	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Kwestie organizacji ruchu nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
40.	Brak zgody na zakaz lokalizacji stanowisk postojowych wzdłuż ulicy Leśnej. <i>/Do I wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	ul. Leśna	ul. Leśna	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Utrzymanie zakazu lokalizacji stanowisk postojowych w granicach pasa drogowego z uwagi jego szerokość i istniejące zagospodarowanie.
41.	Wniosek o zapis pozwalający na terenie objętym planem, budowę tylko i wyłącznie stanowisk dla samochodów osobowych. <i>/Do I wyłożenia złożonych zostało 8 uwag tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Zgodnie z art. 15 ust. 2 „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: m.in. minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową”.
42.	Ograniczenie wysokości budynków – 7m dla dachów płaskich. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalane parametry zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las. W projekcie wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich została ustalona do 8,0 m.
43.	Na działkach, które do tej pory nie były objęte planem pozostawienie wyłącznie funkcji mieszkalnej. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Zmniejszenie strefy MN/U o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym.
44.	Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Z uwagi na charakter terenu, krajobraz kształtowany jest przez wyznaczone w projekcie planu parametry zabudowy.
45.	Zwiększenie udziału powierzchni	Cały obszar objęty	Cały obszar objęty	X	X			Uwaga nieuwzględniona w części.

	biologicznie czynnej. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	planem	planem					Na części terenów zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN oraz MN/U do wartości: dla terenów: 1MN – 6MN i 9MN-13MN – 40%, 7MN, 8MN – 50%, 1MN/U, 2MN/U – 35%.
46.	Ograniczenie w metrach kwadratowych maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej na całym terenie objętym planem. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
47.	Ograniczenie powierzchni usługowej do 180 m ² na segmencie 1MN/U i 2MN/U. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Tereny 1MN/U, 2MN/U	Tereny 1MN/U, 2MN/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona w części. Wprowadzenie maksymalnej powierzchni usług handlu - 200 m ² ;
48.	Ograniczenie wysokości tych budynków do 10 metrów przy zastosowaniu wyłącznie dachów stromych lub wielospadowych o kącie nachylenia jak w projekcie. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych została zmniejszona: o dachach stromych do 9,0, o dachach płaskich do 8,0 m.
49.	Zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnej do 0,5. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Tereny 7MN, 8MN	Tereny 7MN, 8MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las. W projekcie ustalono wskaźnik intensywności zab. od 0,05 do 0,75 (przy 2 kondygnacjach nadziemnych).
50.	Objęcie ograniczeniem budowę kondygnacji podziemnych wyłącznie do jednej na całym obszarze objętym projektem. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
51.	Zezwolenie na budowę nowych domów wyłącznie z dachami stromymi do wysokości 10 metrów. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych została zmniejszona: o dachach stromych do 9,0, o dachach płaskich do 8,0 m.
52.	Uwagi do §11 Rozszerzenie o możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku. <i>/Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Tereny 1MN - 6MN, 9MN - 13MN	Tereny 1MN - 6MN, 9MN - 13MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. W projekcie ustalono: 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2; 2) dla terenu 2MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Dopuszczona została również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m ² .
53.	Uwagi do §11	Tereny	Tereny	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości.

	Możliwość realizacji 1 mieszkania na jednej działce budowlanej, pomimo prawdopodobnych, jednostokowych prób uchylecia tego ustępu. <i>/Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	1MN - 6MN, 9MN - 13MN	1MN - 6MN, 9MN - 13MN					Brak możliwości ograniczenia liczby lokali w budynku mieszkalnych z uwagi na obowiązujące przepisy.
54.	Wniosek o zmianę przygotowanego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej i uwzględnienie w nim wnoszonych także przez innych mieszkańców uwag. <i>/Do II wyłożenia złożone zostały 33 uwagi tej samej treści./</i>	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Każda złożona uwaga rozstrzygnięta została odrębnie zgodnie w wykazem.
55.	Uwagi do §11 <i>Dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii.</i> Pragniemy zwrócić ponownie uwagę, że Warunki Techniczne dokładnie wskazują gabaryty budynku gospodarczego w wymienionej powyżej lokalizacji — maks. 6,5m długości i 3m wysokości. <i>/Do II wyłożenia złożonych zostało 31 uwag tej samej treści./</i>	Tereny 1MN - 6MN, 9MN - 13MN	Tereny 1MN - 6MN, 9MN - 13MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Brak precyzyjnej treści uwagi.
56.	Dopuszczenie budowy dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej na działkach o numerach 142/4, 142/16. <i>/Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki o nr ewid.: 142/4, 142/16	Teren 11MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
57.	Dopuszczenie powierzchni nowo wydzielanych działek minimum 450m ² . <i>/Do II wyłożenia złożone zostały 2 uwagi tej samej treści./</i>	Działki o nr ewid.: 142/4, 142/16	Teren 11MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
58.	Możliwość przeznaczenia 50% powierzchni całkowitej budynku na usługi. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Działki o nr ewid.: 131/32, 131/6	Teren 5MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy Suchy Las.
59.	W kwestii pozostałych uwag dotyczących zwłaszcza kwestii związanych z ochroną środowiska jak też kwestii zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz uwag dotyczących dróg publicznych wniesionych wcześniej przez mieszkańców i omawianych na spotkaniu z udziałem radnych, pracowników biura urbanistycznego przychylamy się do stanowiska	Działki o nr ewid.: 131/32, 131/6	Teren 5MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Brak precyzyjnej treści uwagi.

	mieszkańców. Wszystkim nam zależy planie zagospodarowania przestrzennego, który podtrzyma dotychczasowy charakter tego terenu. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>							
60.	Wnoszę o wykreślenie par.12 ust.2 łącznej powierzchni nie większej niż 40m ² dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży. <i>/Uwaga złożona do III wyłożenia./</i>	Teren 8MN	Teren 8MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ograniczenie zostało ustalone dla wszystkich terenów mieszkaniowych w granicach planu.
61.	Wnoszę o nieograniczenie powierzchni budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży dla działek nr 131/23, 136/11, 136/22 oznaczonych symbolem 7MN w par. 12 mpzp. <i>/Uwaga złożona do III wyłożenia./</i>	Działki o nr ewid.: 131/23, 136/11, 136/22	Teren 7MN	-	X			Uwaga nieuwzględniona w całości. Ograniczenie zostało ustalone dla wszystkich terenów mieszkaniowych w granicach planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§1

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

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

§2

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

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej

Wójt Gminy Suchy Las przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej na podstawie uchwały nr XXIII/254/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 sierpnia 2020 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w nawiązaniu do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Suchy Las zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w terminie od 22 września 2020 r. do 2 listopada 2020 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Wyborczej w dniu 22 września 2020 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Wójt wystąpił pismem Nr GPU.6722.3.2020 z dnia 29 września 2020 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

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

W projekcie planu uwzględniono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-potrzeby interesu publicznego – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

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

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ewentualnej zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie większości wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

Wpływ ustaleń planu na budżet Gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w uchwale nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las.

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 właścicieli nieruchomości położonych w granicy planu, w związku z tym zgodny jest z analizą w tym zakresie.

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

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

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

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

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

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2021 r. do 21 stycznia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 10 stycznia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 lutego 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 7 grudnia 2021 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Suchy Las w dniu 7 grudnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Suchy Las wpłynęło 16 pism zawierających uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Suchy Las.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został drugi raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2022 r. do 5 sierpnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 25 lipca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 sierpnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Suchy Las wpłynęło 37 pism zawierających uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Suchy Las.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie uzgodniony z Zarządem Dróg Powiatowych, Urzędem Lotnictwa Cywilnego oraz Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie audytu krajobrazowego.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został trzeci raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 listopada 2024 r. do 28 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 18 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 grudnia 2024 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Suchy Las wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Suchy Las.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.