

UCHWAŁA NR III/22/24 RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo - teren aktywizacji gospodarczej - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej – część I, 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, wiat;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 4) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom naturalnej warstwy terenu mierzonej przed rozpoczęciem prac budowlanych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo – literowym;
- 6) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zieleń podnoszącą walory estetyczne przestrzeni, z dopuszczeniem zieleni naturalnej z nasadzeniem rodzimych drzew o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5,0 m i krzewów;
- 7) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2,0 m, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w niniejszym planie, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i odbudowy,
 - c) dla istniejących budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie przebudowy, odbudowy, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 2) nakaz sytuowania budynków, wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3 – 5;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy, w kierunku linii rozgraniczającej, takich elementów budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania, części istniejących budynków, wiat wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z zakazem rozbudowy części budynku, wiaty wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) pokrycie dachów, z wyjątkiem dachów płaskich, świetlików: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym, popielatym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c;
- 10) dopuszczenie w zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej lokalizacji dojść, dojazdów, zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pkt 11, 12;

- 11) powierzchnia dojazdów, dojazdów, zjazdów realizowanych w pasie zieleni izolacyjnej oraz zieleni krajobrazowej nie może przekraczać 30% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej, zieleni krajobrazowej na działce budowlanej;
- 12) w pasie zieleni izolacyjnej, zieleni krajobrazowej uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej oraz ustaleń przepisów odrębnych, z dopuszczeniem innej formy zieleni niekolidującej z istniejącym uzbrojeniem terenu;
- 13) na terenach U-P nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji frontowych budynków poprzez:
 - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
 - b) nakaz realizacji co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku, z wyjątkiem przeszkleń, w kolorze białym lub w odcieniach beżu, brązu lub szarości;
- 14) dopuszczenie niwelacji terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 3, 4 z zakazem:
 - a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,
 - b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) grzebówisk zwłok zwierzęcych,
 - d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
 - g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
 - h) instalacji do przerobu kopalni,
 - i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - b) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - c) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §10 pkt 7 lit. c oraz §14 pkt 1 lit. c - f oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 5 i 7;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 9;

- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie 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 ustala się: na terenie 1U-P w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/93 nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów dla nowo wydzielonych działek określonych w pkt 3 – 5;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej:
 - a) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 6U-P: nie mniejszą niż 4000,0 m²,
 - b) na terenach 4U-P, 5U-P: nie mniejszą niż 1500,0 m²,
 - c) na terenie 7U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - d) na pozostałych terenach nie ustala się;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogowej:
 - a) na terenach U-P: 25,0 m,
 - b) na pozostałych terenach nie ustala się;
- 5) ustala się 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 ustala się: w granicach planu, z wyjątkiem terenów 3ZP, 4ZP oraz części terenów 5U-P, 7U-P, 3KDD, KDZ udokumentowane złoża węgla brunatnego "Szamotoły" nr 767, którego granice informacyjnie określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasie ochrony funkcyjnej określonym w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,

- b) zachowanie przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, w tym do terenu WS zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 6) 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;
- 7) w granicy terenów 1U-P, 2U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, KDZ w sąsiedztwie terenów kolejowych, ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu transportu kolejowego, w tym z przepisami ustawy o transporcie kolejowym, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,
 - c) lokalizację odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie mający negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w tym niepowodujący zjawiska olśnienia użytkowników ruchu kolejowego;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, w tym zlokalizowane poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) na terenach U-P nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem miejsc w garażach, w liczbie nie mniejszej niż 2,5 stanowiska postojowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w granicach planu dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu, dojeżdż do budynków.

§ 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, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych na tereny KKK oraz działki kolejowe, przylegające do granicy planu z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy terenów komunikacji kolejowej 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny KKK oraz działki kolejowe, przylegające do granicy planu i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy terenów komunikacji kolejowej 1KKK, 2KKK, 3KKK;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 6;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 terenów zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, magazynów, składów, budynków garażowych, wiat, portierni, namiotów z uwzględnieniem lit. b – f,
 - b) na terenie 7U-P dopuszczenie utrzymania istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, odbudowy z zakazem rozbudowy, nadbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz możliwości magazynowania energii wytworzonej z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem lit. d – f oraz §10 pkt 7 lit. c,
 - d) na części terenów 1U-P, 2U-P oraz na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P w granicy strefy ochronnej odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie obiektów budowlanych związanych z produkcją energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 100kW,
 - e) na części terenów 1U-P, 2U-P oraz na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
 - f) na terenach poza strefą ochronną odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej, fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczonej na rysunku planu dopuszczenie obiektów budowlanych związanych z produkcją energii – fotowoltaiki, elektrowni słonecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) dopuszczenie dojazdów, parkingów,
 - h) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenach 1U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6P-U, 7P-U: od 0,0 do 0,5,
 - na terenach 2U-P: od 0,0 do 0,4,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną:
 - na terenie 1U-P: nie mniejszą niż 20%,
 - na terenach 3U-P, 4U-P: nie mniejszą niż 15%,
 - na terenach 2U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: nie mniejszą niż 30%,
 - k) wysokość budynków z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6:
 - na terenach 1U-P, 2U-P: do 20,0 m,
 - na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 12,0 m,
 - l) wysokość budowli z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6:
 - na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P: do 15,0 m, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budowli, związanych z oznaczeniem prowadzonej działalności, na działce budowlanej o wysokości do 30,0 m od istniejącego poziomu terenu,
 - na terenach 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 15,0 m,
 - m) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - n) geometrię dachów: dachy dowolne,
 - o) nachylenie połaci dachowych: do 25°,
 - p) na terenie 1U-P nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - q) na terenie 6U-P, 7U-P nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3:
- a) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 6U-P: nie mniejszą niż 4000,0 m², z uwzględnieniem lit. d,
 - b) na terenie 4U-P, 5U-P: nie mniejszą niż 1500,0 m², z uwzględnieniem lit. d,
 - c) na terenie 7U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m², z uwzględnieniem lit. d,
 - d) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzonej z dopuszczeniem zieleni naturalnej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

1) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych jako wody otwartej,

b) dopuszczenie budowy przepustów związanych z lokalizacją dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, o szerokości nie większej niż 12,0 m na terenie działki oraz w liczbie nie większej niż dwa na terenie jednej działki,

c) dopuszczenie infrastruktury i urządzeń hydrotechnicznych, urządzeń melioracji wodnych,

d) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej,

e) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,

c) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KKK, 2KKK, 3KKK, ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację infrastruktury kolejowej,

b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie dojazdów, dróg pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz gromadzenia, magazynowania i składowania odpadów;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;

3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;

4) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;

5) szerokość drogi zbiorczej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;

- 3) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej;
- 5) szerokość drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

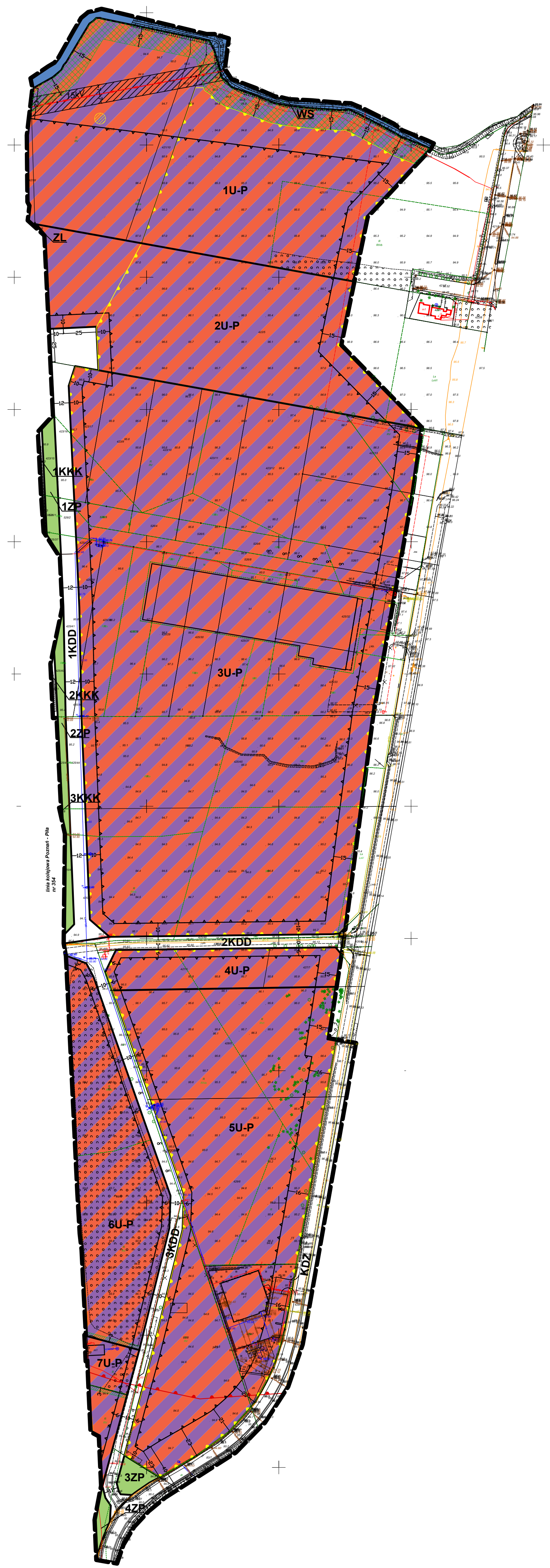
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

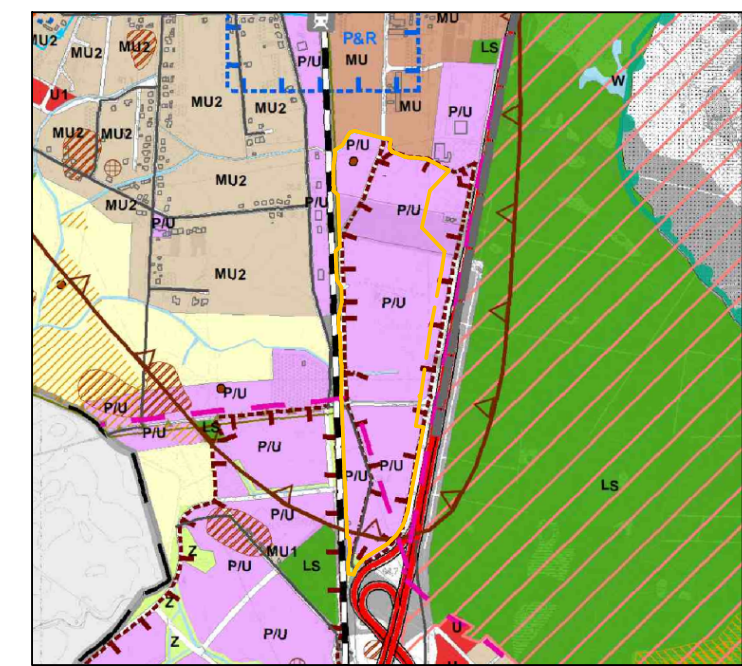
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GOŁĘCZEWO I ŻŁOTKOWO - TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ - CZĘŚĆ I

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr III/22/24
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 czerwca 2024 r.

SKALA 1:2000
0 20 40 60 80 100m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS ZE ZMIANAMI



skala 1:20 000

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- W TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN
- GRANICE OBREBÓW
- LINIA KOLEJOWA NR 354 POZNAŃ-PIŁA
- DROGI GMINNE
- DROGA EKSPRESOWA S11 W TYM ODCINEK DROGI KRAJOWEJ NR 11

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U-P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZL TEREN LASU
- KKK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NR AZP 50-26/93
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNI SŁONECZNEJ, FOTOWOLTAIKI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "SZAMOTUŁY" NR 767
- 18- LINIE WYMIAROWE
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr III/22/24
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 czerwca 2024 r.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GOŁĘCZEWO I ŻŁOTKOWO - TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ - CZĘŚĆ I

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las Załącznik do uchwały Nr III/22/24 z dnia 26 czerwca 2024 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	24.01.2024	Osoba prywatna	Teren objęty projektem planu	Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KKK, 2KKK, 3KKK, KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD	Wniesiono o wskazanie w planie konkretnych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jakie mogą być lokalizowane na obszarze objętym planem. W przedstawionym projekcie wymieniono tylko kilka sposobów zagospodarowania, które nie będą dopuszczone, a nie wskazano sposobów dopuszczonych.		x		x	W przypadku uwzględnienia uwagi Uchwała mogłaby stać się nieczytelna. Dodatkowo, przyjęcie uwagi groziłoby pojawieniem się w przyszłości rozbieżności względem Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uzasadnieniem dla odrzucenia uwagi jest fakt, iż plan miejscowy poprzez swoje ustalenia stwarza ramy dla określonych przedsięwzięć, natomiast na etapie jego opracowania nie sposób zdefiniować bogactwa życia społeczno-gospodarczego. Kolejno, plan nie jest projektem budowlanym, a zatem zawiera pewien rodzaj ogólności – ramy w postaci wyznaczonej funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.	24.01. 2024	Osoba prywatna	Teren objęty projektem planu	Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KKK, 2KKK, 3KKK, KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD	Wniesiono o dopuszczenie do lokalizowania na całym obszarze objętym planem budynków do wysokości 12,0 metrów.	x	x	x	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u>, w zakresie wysokości budynków na terenie 3U-P, dla którego zmniejszono wysokość budynków z 25,0 m do 12,0 m. Na terenach 1U-P, 2U-P zmniejszono wysokość budynków z 25,0 m do 20,0 m.</p> <p>Możliwość lokalizacji budynków odsunięto od granic terenów mieszkaniowych na północy poprzez wprowadzenie do projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p>
3.	24.01. 2024	Osoba prywatna	Teren objęty projektem planu	Teren o przeznaczeniu 1U-P	Wniesienie o zwiększenie do 20,0 metrów pasa zieleni krajobrazowej, który nakazuje się zlokalizować na terenie 1U-P.	x	x	x	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> w zakresie poszerzenia pasa zieleni krajobrazowej z 10,0 m do 15,0 m.</p> <p>Możliwość lokalizacji budynków odsunięto od granic terenów mieszkaniowych na północy poprzez wprowadzenie do projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p>
4.	24.01. 2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 422/5, obręb Gołęczewo	Teren o przeznaczeniu 2U-P, ZL, 1KDD,	Wniesienie o ustanowienie dla działki 422/5 (dzisiejszy las) powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 50%.		x	x	<p>Rozpatrzenie uwagi nie znajduje uzasadnienia ze względu na wyznaczoną funkcję terenu U-P i zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu.</p>
5.	22.01. 2024	Sołectwo Gołęczewo	Teren objęty projektem planu	Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KKK, 2KKK, 3KKK, KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD	Wniesiono wątpliwości dotyczące zapisu §5 pkt 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: a) inwestycji celu publicznego b) na terenach 1U-P, 3U-P, 4U-P, 6U-P instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych, c) na terenie 6U-P instalacji do wytwarzania masy włóknistej z drewna lub innych materiałów		x	x	<p>W przypadku uwzględnienia uwagi Uchwała mogłaby stać się nieczytelna. Dodatkowo, przyjęcie uwagi groziłoby pojawieniem się w przyszłości rozbieżności względem Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uzasadnieniem dla odrzucenia uwagi jest fakt, iż plan miejscowy poprzez swoje ustalenia stwarza ramy dla określonych przedsięwzięć, natomiast na etapie jego opracowania nie sposób zdefiniować bogactwa życia społeczno-gospodarczego. Kolejno, plan nie jest projektem budowlanym, a zatem zawiera pewien rodzaj ogólności – rama</p>

					<p>włóknistych.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm. – dalej Rozporządzenie) został określony katalog 53 przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujące na środowisko. W związku z tym, że w przedmiotowej propozycji Uchwały w §3 pkt 1) ustalono przeznaczenie terenu między innymi jako tereny zabudowy usługowej lub produkcji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P; niektóre punkty wskazane w Rozporządzeniu z automatu nie mogą zostać zastosowane, z uwagi na przeznaczenie terenu. Podmiot składający uwagę uważa jednak, że w Uchwale powinien zostać wyszczególniony cały katalog przedsięwzięć, które na ww. działkach są zakazane.</p>				<p>w postaci wyznaczonej funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>
6.	22.01.2024	Sołectwo Gołęczewo	Teren objęty projektem planu	<p>Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, WS, ZL, 1KKK, 2KKK, 3KKK, KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD</p>	<p>Wniesiono wątpliwości dotyczące zapisu §5 „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się” pkt 2) „dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, 4, z zakazem:</p> <p>a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,</p> <p>b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów</p>		x		<p>W przypadku uwzględnienia uwagi Uchwała mogłaby stać się nieczytelna. Dodatkowo, przyjęcie uwagi groziłoby pojawieniem się w przyszłości rozbieżności względem Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uzasadnieniem dla odrzucenia uwagi jest fakt, iż plan miejscowy poprzez swoje ustalenia stwarza ramy dla określonych przedsięwzięć, natomiast na etapie jego opracowania nie sposób zdefiniować bogactwa życia społeczno-gospodarczego. Kolejno, plan nie jest projektem</p>

				<p>promieniotwórczych,</p> <p>c) grzebowisk zwłok zwierzęcych,</p> <p>d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,</p> <p>e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,</p> <p>f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,</p> <p>g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,</p> <p>h) instalacji do przerobu kopalin,</p> <p>i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych”.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem został określony katalog 108 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym, że w przedmiotowej propozycji Uchwały w §3 pkt 1) ustalono przeznaczenie terenu między innymi jako tereny zabudowy usługowej lub produkcji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P; niektóre punkty wskazane w Rozporządzeniu z automatu nie mogą zostać zastosowane, z uwagi na przeznaczenie terenu. Podmiot składający uwagę uważa jednak, że w Uchwale powinien zostać wyszczególniony cały katalog przedsięwzięć, które na ww. działkach są zakazane.</p>				x	<p>budowlanym, a zatem zawiera pewien rodzaj ogólności – ramy w postaci wyznaczonej funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---

7.	22.01.2024	Sołectwo Gołęczewo	Teren objęty projektem planu	<p>Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P</p>	<p>Wniesiono wątpliwości dotyczące zapisu §14 pkt 1) lit. 1): „powierzchnię biologicznie czynną: - na terenach 1U-P, 3U-P, 4U-P: nie mniejszą niż 15%; - na terenach 2U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: nie mniejszą niż 30%”.</p> <p>W opinii podmiotu składającego uwagę, zapis „nie mniejszą niż 15%” winien zostać zmieniony na „nie mniejszą niż 30%” a zapis „nie mniejszą niż 30%” na „nie mniejszą niż 40%”. Zapis choć trochę zrekompensuje utratę zieleni na terenie działki 422/5. Zgodnie z planem miejscowym, Uchwała Nr XXXI/297/13 z dnia 2013-02-28 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo-Wschód, teren działki 422/5 oznaczony jest symbolem ZL – Lasy a w projekcie Uchwały jako 2UP. Oznacza to, że działka w całości może zostać wykarczowana z drzew, które obecnie zajmują 90% powierzchni działki. Obecnie drzewa na działce 422/5 tworzą las i swoistą zaporę akustyczną przed hałasem generowanym przez drogę S11 w kierunku ul. Czereśniowej w Gołęczewie.</p>	x	x	x	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> w zakresie zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U-P z 15% do 20%.</p>
8.	22.01.2024	Sołectwo Gołęczewo	Teren objęty projektem planu	<p>Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P</p>	<p>Wniesiono wątpliwości dotyczące zapisu §14 pkt 1) lit. m): „wysokość budynków z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6: - na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P: do 25,0 m, - na terenie 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 12,0 m”</p> <p>W ocenie podmiotu składającego uwagę, zapis „do 25,0 m” winien zostać zmieniony na „do 12,0 m”.</p>	x	x	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u>, w zakresie wysokości budynków na terenie 3U-P, dla którego zmniejszono wysokość budynków z 25,0 m do 12,0 m. Na terenach 1U-P, 2U-P zmniejszono wysokość budynków z 25,0 m do 20,0 m.</p> <p>Możliwość lokalizacji budynków odsunięto od granic terenów mieszkaniowych na północy poprzez wprowadzenie</p>	

					Budynek o wysokości 25 metrów to budynek, w którym liczba kondygnacji nadziemnych (potocznie pięter) wynosi 4, a najwyżej 9. Zaproponowana wysokość budynków na opiniowanych działkach zaburzy widoki perspektywiczne z różnych kierunków wsi, zabudowa o zaproponowanej wysokości nie nawiązuje również do krajobrazu i zabudowy sąsiadującej z budynkami w Gołęczewie.				x	do projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
9.	22.01.2024	Sołectwo Gołęczewo	Teren objęty projektem planu	<p>Tereny o przeznaczeniu: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P</p> <p>Wniesiono wątpliwości dotyczące zapisu §14 pkt 1) lit. n): „wysokość budowli z uwzględnieniem §10 pkt 5 i 6:</p> <p>- na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P: do 15,0 m, z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budowli na działce budowlanej o wysokości do 30,0 m od istniejącego poziomu terenu, na terenach 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P: do 15,0 m”</p> <p>W ocenie podmiotu składającego uwagę, zapis „do 15,0 m” i „do 30 m” winien zostać zmieniony na „do 12,0 m”.</p>				x	Rozpatrzenie uwagi nie znajduje uzasadnienia ze względu na wyznaczoną funkcję terenu U-P i zamierzenia inwestycyjne właścicieli terenów.	

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr III/22/24
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 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 26 czerwca 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr III/22/24

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo i Złotkowo - teren aktywizacji gospodarczej – część I

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Suchy Las Nr XXX/324/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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) 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 30.03.2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 30.03.2021 r. do 30.04.2021 r. oraz na stronie internetowej Urzędu - BIP Suchy Las. Procedura planistyczna została podzielona na części, uwzględniając wnioski Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, odnośnie do przebiegu granic projektu planu, z uwagi na przebieg projektowanej drogi S11.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPU.6722.1.2021 z dnia 31.03.2021 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.411.121.2021.PW.1 z dnia 28.04.2021 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu pismo nr NS.9011.2.65.2021.AC z dnia 28.04.2021 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.

Zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DR-I.7151.65.2022 z dnia 30 stycznia 2023 r. wyrażono zgodę na przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 2,2890 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działce o nr ewid. 422/5 z obrębu Golęczewo, gmina Suchy Las – zgodnie z załącznikami stanowiącymi integralną część wniosku.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 14 stycznia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w „Gazecie Wyborczej” w dniu 12 grudnia 2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 08 stycznia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu - do dnia 28 stycznia 2024 r., wpłynęło dziesięć uwag do projektu planu. Wójt Gminy Suchy Las Zarządzeniem nr 34/2024 z dnia 16 lutego 2024 r. rozpatrzył złożone uwagi – jedna uwaga została uwzględniona w całości, cztery uwagi zostały uwzględnione w części, natomiast pięć uwag zostało nieuwzględnionych.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 02 kwietnia 2024 r. do 22 kwietnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w „Gazecie Wyborczej” w dniu 25 marca 2024 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 08 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu – do dnia 09 maja 2024 r., wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która została w całości uwzględniona. Uwaga dotyczyła uszczegółowienia definicji zieleni krajobrazowej, w części testowej projektu planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 - §20 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 - §20 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 zawarte w §6;

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 - §21 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - §20 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;

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;

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 – zaprojektowanie terenów uwzględniających dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowanie terenów umożliwiających mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowanie rozwiązań stanowiących kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- 5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, przyjętej uchwałą Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 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 obszarów pod tereny zabudowy wystąpi wzrost przychodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Plan wprowadza tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, stanowiące własność gminy Suchy Las, osób prywatnych oraz Powiatu Poznańskiego, a także drogę zbiorczą, stanowiącą własność Powiatu Poznańskiego. W związku z powyższym zadania własne Gminy w odniesieniu do dróg dojazdowych, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej będą miały wpływ 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.

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXVIII/424/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r., w rozdziale II „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy”, na stronie 11 zawarto zapis: „Granice terenów rozwojowych na rysunku Studium zostały określone w sposób zgeneralizowany. Granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych i faktycznych uwarunkowań i elementów przestrzennych, takich jak: granice ewidencyjne, krawędzie użytków itp.” Na terenie działki nr ewid. 425/49 na rysunku zmiany Studium oznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych, odnoszący się do rowu melioracyjnego, który został zlikwidowany. Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów na terenie dz. nr ewid. 425/49 występują grunty orne klasy IVa i VI oraz lasy. Stwierdza się brak jakichkolwiek wód powierzchniowych śródlądowych czy rowów melioracyjnych. Zatem, zgodnie z przytoczonym zapisem w zmianie Studium, teren wód powierzchniowych śródlądowych, przeznaczono pod tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

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.