

**UCHWAŁA NR XIII/151/15**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, 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. Załączniki do uchwały stanowią:

- 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) 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;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 4) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 5) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) parkingu systemu „park and ride” – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu peryferyjnych przystanków transportu publicznego;
- 8) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 9) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zielenią nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów;
- 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%;
- 12) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zmianami);
- 13) niwelacji terenu – należy przez to rozumieć wyrównanie powierzchni terenu do jednego poziomu, poprzez wykonanie nasypów i wykopów;
- 14) obszarach objętych formami ochrony przyrody – należy przez to rozumieć obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 poz. 627 ze zmianami) lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 3 tej ustawy, o ile dalsze zapisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 15) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć małe oczyszczalnie ścieków lub inne urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności tego zakładu do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U;

- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 21Z, 22Z, 23Z, 24Z;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS;
- 10) tereny zamknięte kolei, oznaczone na rysunku planu symbolami 1TZ, 2TZ;
- 11) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1KDS 11, 2KDS 11 – tereny drogi publicznej ekspresowej nr 11 oraz węzła Złotkowo,
  - b) KDGP – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
  - c) 1KDG, 2KDG, 3KDG – tereny drogi publicznej głównej,
  - d) 1KDL, 2KDL, 3KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
  - e) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
  - f) KX – teren ciągu pieszo – rowerowego,

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>;

- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) zakaz realizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 4 oraz z wyjątkiem:
  - a) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni jednej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 32,0 m<sup>2</sup> oraz wysokości nie większej niż 18,0 m na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie:
    - jednej tablicy i urządzenia reklamowego na działce budowlanej o powierzchni do 1,0 ha,
    - dwóch tablic i urządzeń reklamowych na działce budowlanej o powierzchni równej lub większej niż 1,0 ha,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni jednej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 32,0 m<sup>2</sup> oraz wysokości nie większej niż 18,0 m na terenach oznaczonych symbolami 6P/U, 7P/U, 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie:
    - jednej tablicy i urządzenia reklamowego na działce budowlanej o powierzchni do 0,8 ha,
    - dwóch tablic i urządzeń reklamowych na działce budowlanej o powierzchni równej lub większej niż 0,8 ha;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenów publicznych;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzeń – 2,0 m;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy rowów oraz zbiorników wodnych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków, poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych takich jak: przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwość wywołane ruchem drogowym i kolejowym:
  - a) w odległości od 40 m do 140 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej nr 11, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDS 11, 2KDS 11,
  - b) w odległości od 25 m do 170 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
  - c) w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu linii kolejowej nr 354 relacji Poznań – Piła;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz:
- a) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
  - b) stacji elektroenergetycznych lub napowietrznych linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km,
  - c) instalacji do wytwarzania masy włóknistej z drewna lub innych materiałów włóknistych,
  - d) linii kolejowych wchodzących w skład transeuropejskiego systemu kolei, w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16 poz. 94 z późn. zm.),
  - e) dróg ekspresowych,
  - f) dróg innych niż wymienione w lit. e, o nie mniej niż czterech pasach ruchu i długości nie mniejszej niż 10 km w jednym odcinku oraz zmiana przebiegu lub rozbudowa istniejącej drogi o dwóch pasach ruchu do co najmniej czterech pasów ruchu na długości nie mniejszej niż 10 km w jednym odcinku,
  - g) stacji demontażu w rozumieniu ustawy z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. Nr 25, poz. 202, z późn. zm.);
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz:
- a) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
  - b) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 17 i 23 rozporządzenia, lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
  - c) stacji elektroenergetycznych lub napowietrznych linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia,
  - d) instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźni, odlewni, walcowni, ciągarni i instalacji do nakładania powłok metalicznych, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia,
  - e) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 15 rozporządzenia,
  - f) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych, z wyłączeniem zmian tych instalacji polegających na wprowadzeniu do ciągu technologicznego kontenerowych urządzeń odzysku rozpuszczalników,
  - g) instalacji do produkcji kotłów, zbiorników, kadzi lub innych pojemników z blach,

- h) instalacji do produkcji klinkieru cementowego innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 18 rozporządzenia oraz instalacji do produkcji cementu lub wapna,
- i) instalacji do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik,
- j) instalacji do budowy lub naprawy statków powietrznych,
- k) instalacji do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego,
- l) instalacji do wytłaczania eksplozyjnego,
- m) instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15 t na dobę,
- n) instalacji do wytapiania substancji mineralnych,
- o) instalacji do produkcji włókien mineralnych,
- p) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- q) instalacji do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła,
- r) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania lub procesów wykończeniowych włókien lub materiałów włókienniczych,
- s) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
- t) instalacji do wytwarzania papieru lub tektury, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 rozporządzenia,
- u) instalacji do przesyłu gazu innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 21 rozporządzenia oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków, przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- v) instalacji do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22 rozporządzenia, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych,
- w) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, z wyłączeniem wykonywania ujęć wód podziemnych o głębokości mniejszej niż 100 m,
- x) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin:

- prowadzone metodą podziemną,
  - wykonywane metodą otworów wiertniczych o głębokości większej niż 1000 m w strefach ochrony ujęć wody, na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
  - wykonywane metodą otworów wiertniczych o głębokości większej niż 5000 m na obszarach niewymienionych w tiret 2,
- y) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.) o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej,
- z) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000 m<sup>3</sup> drewna na rok,
- za) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody - przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- zb) zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- zc) centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,
- zd) zabudowy usługowej innej niż wymieniona w lit. zc, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody - przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- ze) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. za- zd i zf wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,
- zf) parków rozrywki rozumianych jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją, pola golfowe, stadiony i tory wyścigowe w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 2001 r. o wyścigach konnych (Dz. U. Nr 11, poz. 86, z późn. zm.), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, inne niż wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia,
- zg) linii kolejowych i urządzeń do przeładunku w transporcie intermodalnym, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 29 rozporządzenia, oraz mosty, wiadukty lub tunele liniowe w ciągu dróg kolejowych, a ponadto bocznice z co najmniej jednym torem kolejowym o długości użytecznej powyżej 1 km,
- zh) dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km innych niż wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 rozporządzenia oraz obiektów mostowych w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- zi) rurociągów wodociągowych magistralnych do przesyłania wody oraz przewodów wodociągowych magistralnych doprowadzających wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową,
- zj) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37 rozporządzenia, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m<sup>3</sup> na godzinę,
- zk) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m<sup>3</sup> na godzinę, inne niż wymienione w lit. zj, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajduje się inne urządzenie lub zespół urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m<sup>3</sup> na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód,
- zl) urządzeń do przerzutu wody w celu zwiększania zasobów wodnych innych cieków naturalnych, kanałów, jezior oraz innych zbiorników wodnych, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 38 rozporządzenia,
- zm) instalacji do oczyszczania ścieków, innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 40 rozporządzenia, przewidzianych do obsługi nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu art. 43 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145),
- zn) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, wymienione w załączniku nr 11 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie



należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 oraz z 2009 r. Nr 27, poz. 169),

zo) sieci kanalizacyjnych o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową, sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym oraz przyłączy do budynków,

zp) scalania gruntów, w których obszar użytków rolnych jest większy niż:

- 10 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody,

- 100 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret 1,

zq) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,

zr) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

zs) instalacji do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

zt) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

zu) instalacji do uboju zwierząt,

zv) instalacji do pozyskiwania skrobi,

zw) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,

zx) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

zy) browarów lub słodowni, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

zz) cukrowni,

zza) gorzelni, zakładów przetwarzające alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe;

- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć wymienionych w pkt 2 i 3 wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 5Px/U oraz 1U, 2U, 3U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których realizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych w stosunku do działań związanych z usuwaniem albo przemieszczaniem mas ziemnych, pozyskanych w związku z realizacją inwestycji, z zastrzeżeniem pkt 7, 8;

- 7) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, pozyskanych w związku z realizacją inwestycji, do ukształtowania terenów zieleni naturalnej, zieleni izolacyjnej oraz zieleni urządzonej zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 9) dopuszczenie melioracji terenu;
- 10) dopuszczenie skanalizowania rowów zlokalizowanych na terenach P/U, Px/U.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach zespołów stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczenie przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy nowych budynków;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie wyłącznie rozbiórki, remontów, przebudowy oraz odbudowy istniejącej zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) budynku mieszkalnego – do 45°,
  - b) budynku garażowo - gospodarczego – do 45°;

- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
  - b) budynku garażowo – gospodarczego – 6,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynku garażowo – gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony;
- 10) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna;
- 11) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżów lub szarości,
  - b) kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 3KDD.

**§ 10.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przystanku kolejowego na terenach 1U lub 2U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów systemu „park and ride” na terenach 1U lub 2U;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) na terenach 1U i 2U dopuszczenie włączenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego w ramach tej samej działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 7) dachy płaskie lub jedno, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – do 20°;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) nakaz miejscowego zwiększenia wysokości budynku, na obszarze co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, o maksymalnie 5,0 m, jednakże nie mniej niż 3,0 m wyłącznie w obszarze lokalizacji dominanty architektonicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 11) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 12) nakaz przeszklenia minimum 30% elewacji od strony drogi KDGP;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 14) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenów 1U i 2U z drogi 3KDL,
  - b) terenu 3U z drogi 6KDD oraz z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§ 11.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie remontu oraz rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 88;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m na działkach nr ewid. 86/1 i 89 przy granicy z działką o nr ewid. 88, do czasu zmiany sposobu użytkowania działki o nr ewid. 88;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) na terenie 1P/U dopuszczenie włączenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego w ramach tej samej działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- 7) dachy płaskie lub jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – do 20°;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 9) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 10) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 12) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1P/U z dróg 1KDD, 2KDD oraz z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2P/U z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§ 12.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie rozbiórki i remontu istniejącej zabudowy;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) dachy płaskie lub jedno, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 8) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,

- b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 9) materiał i kolor elewacji:
- a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 11) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDD, 3KDD.

**§ 13.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej na terenie 8P/U o szerokości co najmniej 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 4P/U, 5P/U, 6P/U, 8P/U - od 0,10 do 0,50,
  - b) na terenie 7P/U:
    - od 0,10 do 0,50 dla obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej,
    - od 0,10 do 0,60 dla obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej oraz składów;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 5) dopuszczenie włączenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego w ramach tej samej działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 6) dachy płaskie lub jedno, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) maksymalną wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 8:
  - a) na terenach 4P/U, 5P/U, 6P/U – 15,0 m,

- b) na terenie 7P/U – 18,0 m,
  - c) na terenie 8P/U – 12,0 m;
- 8) nakaz miejscowego zwiększenia wysokości budynku, na obszarze co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, o maksymalnie 5,0 m, jednakże nie mniej niż 3,0 m wyłącznie w obszarze lokalizacji dominanty architektonicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
- a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 10) materiał i kolor elewacji:
- a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 11) na terenach 4P/U, 5P/U, 7P/U nakaz przeszklenia minimum 20% elewacji od strony drogi 1KDL w budynkach zlokalizowanych w odległości do 50,0 m od granicy pasa drogowego drogi 1KDL;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 13) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 4P/U z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD,
  - b) terenu 5P/U z dróg 1KDL, 3KDD,
  - c) terenu 6P/U z dróg 3KDD, 5KDD,
  - d) terenu 7P/U z dróg 1KDL, 5KDD,
  - e) terenu 8P/U z drogi 2KDL.

**§ 14.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej oraz magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

- 4) dopuszczenie włączenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego w ramach tej samej działki budowlanej, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 5) dachy płaskie lub jedno, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 6) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 7) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
  - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń,
  - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni elewacji o powierzchni powyżej 150 m<sup>2</sup>;
- 8) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżów, brązów lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 9) na terenach 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U, nakaz przeszklenia minimum 20% elewacji od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDG w budynkach zlokalizowanych w odległości do 50,0 m od granicy pasa drogowego drogi 2KDG;
- 10) na terenie 1Px/U nakaz przeszklenia minimum 20% elewacji od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDG w budynkach zlokalizowanych w odległości do 50,0 m od granicy pasa drogowego drogi 1KDG;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 12) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1Px/U z drogi 9KDD,
  - b) terenu 2Px/U, 3Px/U z drogi 4KDD,
  - c) terenu 4Px/U z drogi 2KDL,
  - d) terenu 5Px/U z drogi 2KDG oraz z drogi 4KDD poprzez tereny 3Px/U, 15Z, 16Z i 7WS.

**§ 15.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń, miejsc postojowych, oraz budynków.



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

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, drzew i krzewów, skwerów, alejek, obiektów małej architektury oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń, miejsc postojowych oraz budynków.

**§ 17.** Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie realizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń, miejsc postojowych oraz budynków.

**§ 18.** Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 21Z, 22Z, 23Z, 24Z, ustala się:

- 1) realizację zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń kanalizacyjnych i wodociagowych;
- 3) dopuszczenie zadrzewień i zakrzewień z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych,
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przejść pieszych,
  - b) przejazdów,
  - c) przepustów,
  - d) dojazdów i dojazdów,
- 5) dopuszczenie włączenia do przyległych nieruchomości;
- 6) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz budynków.

**§ 19.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rowy oraz zbiorniki wodne;
- 2) dopuszczenie skanalizowania rowów;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przejść pieszych,
  - b) przejazdów,
  - c) przepustów;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń, miejsc postojowych oraz budynków.

**§ 20.** Dla terenów zamkniętych kolei, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1TZ, 2TZ, ustala się:

- 1) lokalizację nowych budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej, w tym wiat, z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) nakaz zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie;
- 3) strefę ochronną wojskowych urządzeń teletechnicznych, w tym podziemnych kabli telekomunikacyjnych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

**§ 22. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) na terenach komunikacji dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
  - a) dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo – gospodarczym,
  - b) jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U oraz 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
  - a) 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i usługowej jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, nie wliczając miejsc postojowych parkingu typu "park and ride", z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) 1 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, nie wliczając miejsc postojowych parkingu typu "park and ride",

- c) dla hoteli nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych i nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych, nie wliczając miejsc postojowych parkingów typu "park and ride";
- 4) nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w obrębie działki zgodnie z potrzebami;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) dla terenów drogi publicznej ekspresowej nr 11 oraz węzła Złotkowo, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDS 11 oraz 2KDS 11:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi ekspresowej nr 11,
  - c) dopuszczenie remontu, rozbudowy oraz rozbiórki istniejących wiaduktów,
  - d) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - e) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. d, na warunkach podanych przez zarządcę drogi w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii;
- 7) dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów,
  - c) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - d) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. c, na warunkach podanych przez zarządcę drogi w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - f) dopuszczenie zmiany kategorii drogi po zrealizowaniu Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania w ciągu drogi ekspresowej S11;
- 8) dla terenów drogi publicznej głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie remontu, rozbudowy oraz rozbiórki istniejących wiaduktów,

- c) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - d) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. c w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:
- a) szerokość drogi 1KDL w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
  - b) szerokość drogi 2KDL w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość drogi 3KDL w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 10) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie remontu, rozbudowy oraz rozbiórki istniejących wiaduktów,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 11) dla terenu ciągu pieszo – rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie remontu oraz przebudowy istniejących dróg;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem §22 ust. 1 pkt 6 lit. d, pkt 7 lit. c, pkt 8 lit. c, §16 pkt 1, §17 pkt 2, §18 pkt 2, §19 pkt 3;
  - 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;

- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę w własnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych z zastrzeżeniem §5 pkt. 3 lit. zj i zk,
  - c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki,
  - d) dopuszczenie budowy nowych sieci wodociągowych,
  - e) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych docelowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych oraz ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacyjnych,
  - e) dopuszczenie budowy nowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - f) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - g) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzania do rowów odwadniających, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji o których mowa w §3 pkt 11, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych innych niż wymienione w §3 pkt 11, w granicach własnej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacyjnych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
- a) dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci gazowej, z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki,
  - c) dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejących sieci elektroenergetycznych, z możliwością skablowania, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych, wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) dopuszczenie zachowania istniejących sieci telekomunikacyjnych, z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki,
  - b) dopuszczenie realizacji nowych, wyłącznie kablowych oraz bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - c) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 11) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,8 ha terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U oraz 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U;
- 3) dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,35 ha terenu oznaczonego symbolem 1Px/U;
- 4) dopuszczenie podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,5 ha terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN równą powierzchni terenu;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji dojeżdż i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki z zastrzeżeniem §22 ust. 2 pkt 8 lit. d;
- 7) ustalenia pkt 2, 3, 4, 5 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu.

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

**§ 25.** 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 10%.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 grudnia 2015 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, zwanego dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami),
- ustawa 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 2013 r. poz. 1235 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XVIII/155/12 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2012 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”* rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

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 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono :

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, zachowanie istniejących terenów leśnych, terenów wód powierzchniowych oraz wprowadzenie, na znacznej powierzchni,



- terenów przeznaczonych pod zielen naturalną, w tym wzdłuż rowów (na terenach obecnych nieużytków, łąk, pastwisk), jak również na terenie rolnym, położonym pomiędzy terenami nieużytków i pastwisk a obwodnicą drogi ekspresowej nr 11,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
  - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu realizacji zieleni izolacyjnej oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),
  - walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów aktywizacji gospodarczej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
  - prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu,
  - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, 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, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, 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, w tym przez zamieszczanie obieszceń i projektu planu na etapie jego wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, 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, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do AQUANET S.A. w Poznaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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 objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także częściowe uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag złożonych na etapie kolejnych wyłożeń do publicznego wglądu. Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim układem dróg publicznych, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego, w tym w powiązaniu z projektownym przystankiem kolejowym na linii kolejowej Poznań - Piła.

Nowa zabudowa - obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowe oraz składy - zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Złotkowo, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do istniejącego układu dróg publicznych, w tym do drogi krajowej nr 11, a w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Suchy Las planowana jest realizacja podstawowej infrastruktury technicznej dla tego obszaru.

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 Zarządzeniu nr 206/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 20 października 2014 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie potwierdzono zasadność dostosowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, uchwalonej w 2013 roku, do zamierzeń na terenie objętym planem oraz podkreślono, że bardzo ważne dla rozwoju Gminy było przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu.

Rada Gminy Suchy Las - w oparciu o ww. analizę - podjęła w dniu 30 października 2014 r. uchwałę nr LII/563/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Brak jest wpływu skutków ustaleń planu na inne niż gminne finanse publiczne.

W dniu 18 lutego 2013 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przesłany odpowiednim organom i instytucjom do zaopiniowania i uzgodnienia.

Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 października 2013 r., nr GZ.tr.057 – 602 – 479/13, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia w planie 1,5945 ha gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze.

W dniach od 30 października 2013 r. do 5 grudnia 2013 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 20 grudnia 2013 r.

W dniu 25 listopada 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 7 uwag, które Wójt Gminy uwzględnił w całości.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione uwagi a następnie, w dniach od 19 lutego 2014 r. do 21 marca 2014 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, powtórnie wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 7 kwietnia 2014 r.

W dniu 10 marca 2014 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Pismem z dnia 2 lipca 2014 r. Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu zadeklarował wolę nieodpłatnego przekazania Gminie Suchy Las nieruchomości przeznaczonych w planie na drogi publiczne.

Po otrzymaniu ww. pisma, w dniu 28 sierpnia 2014 r., projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy jednak nie uchwaliła planu lecz podjęła w dniu 28 sierpnia 2014 r. uchwałę w sprawie dokonania zmian w projekcie planu.

Zmiany dotyczyły: połączenia części terenów P/U i U wraz z odpowiednim dostosowaniem układu komunikacyjnego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

(W związku z tym w projekcie planu zmienione zostały numery terenów).

Po wprowadzeniu ww. zmian projekt planu został powtórnie przesłany do opiniowania i uzgodnień.

W wyniku negatywnego zaopiniowania projektu planu przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. - z powodu kolizji istniejącego gazociągu DN 350 z planowaną drogą oraz braku możliwości zmiany trasy tej drogi w chwili obecnej - z granic planu wyłączono część terenu, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy gazociąg i ww. droga.

Następnie projekt planu został trzeci raz, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 11 lutego 2015 r. do 16 marca 2015 r., a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 31 marca 2015 r.

W dniu 2 marca 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 6 uwag, które Wójt Gminy odrzucił.

W dniu 28 maja 2015 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia, lecz Rada Gminy zdecydowała o wykreśleniu go z porządku sesji celem dokładniejszego przeanalizowania nieuwzględnionych przez Wójta Gminy uwag.

W dniu 27 sierpnia 2015 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został ponownie przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia. Rada Gminy odrzuciła uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy, jednak nie uchwaliła planu, ponieważ w dniu 27 sierpnia 2015 r. podjęła uchwałę nr IX/84/15 w sprawie dokonania zmian w projekcie planu.

Projekt planu został zgodnie z ww. uchwałą poprawiony, a następnie, w dniach od 14 października 2015 r. do 12 listopada 2015 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, czwarty raz wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 27 listopada 2015 r.

W dniu 9 listopada 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 2 uwagi, które Wójt Gminy odrzucił.

W dniu 17 grudnia 2015 r. projekt planu, wraz z załącznikami, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

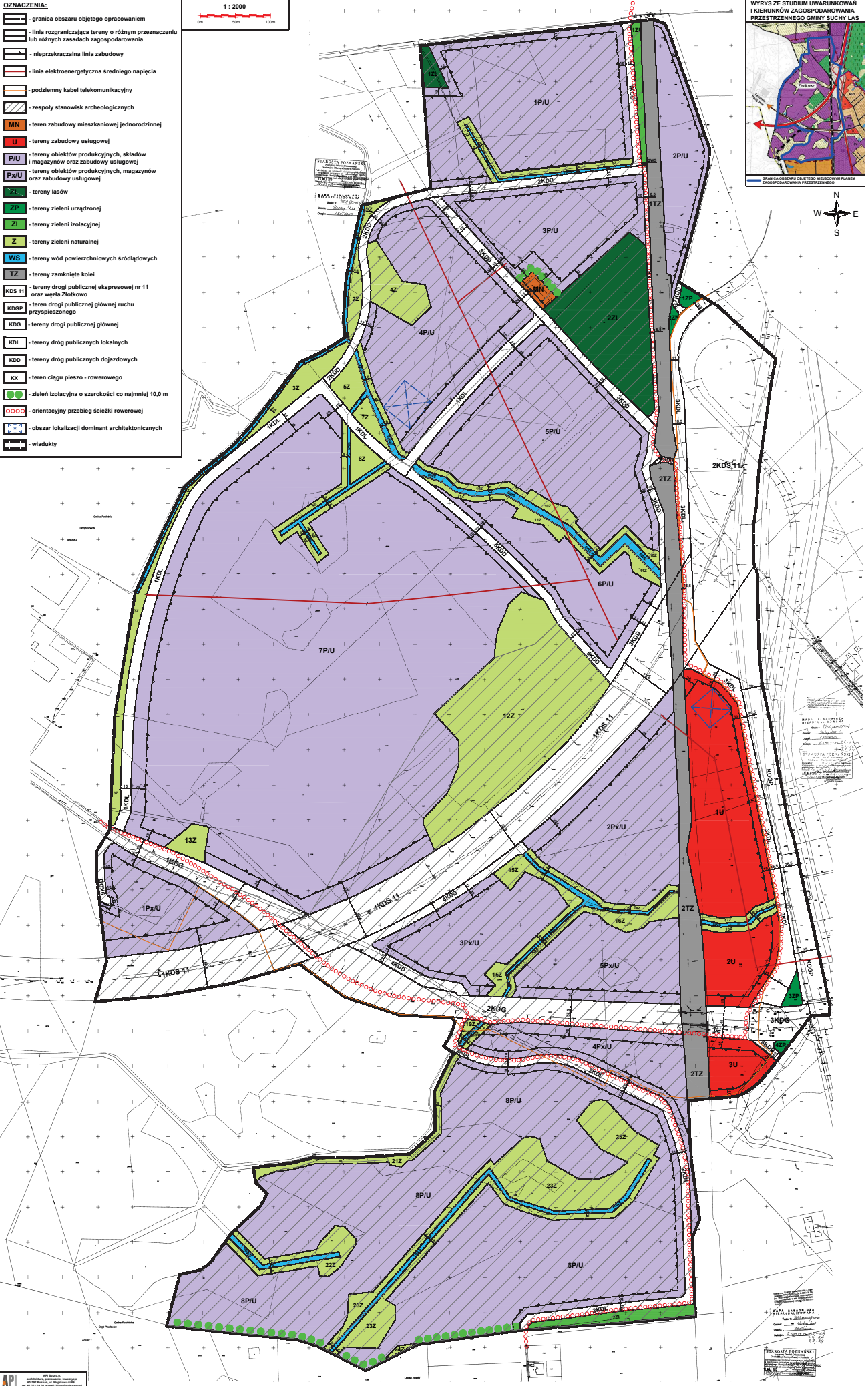
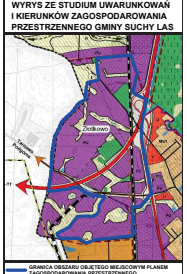
Po uchwaleniu uchwała w sprawie planu, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZŁOTKOWIE, W REJONIE WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO "ZŁOTKOWO"

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXIII/191/15  
RADY GMINY SUCHY LAS Z DNIA 17.12.2015 r.  
OGŁOSZONE W OBIĘGU URZĘDOWYM  
WOLNOŚCIOWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA  
POZ.

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego opracowaniem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - linia elektroenergetyczna średniego napięcia
  - podziemny kabel telekomunikacyjny
  - zespoły stanowisk archeologicznych
  - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U - teren zabudowy usługowej
  - P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
  - Pz/U - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej
  - ZL - tereny lasów
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZI - tereny zieleni izolacyjnej
  - Z - tereny zieleni naturalnej
  - IWS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
  - TZ - tereny zamknięte kolei
  - KDS 11 - tereny drogi publicznej ekspresowej nr 11 oraz węzła Złotkowo
  - KDDP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
  - KDG - tereny drogi publicznej głównej
  - KDL - tereny dróg publicznych lokalnych
  - KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych
  - KX - teren ciągu pieszo - rowerowego
  - zieleni izolacyjna o szerokości co najmniej 10,0 m
  - orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej
  - obszar lokalizacji dominant architektonicznych
  - wiadukty

1 : 2000



**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr XIII/151/15  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 17 grudnia 2015 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w Złotkowie, w rejonie wężła  
komunikacyjnego „Złotkowo”

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga - - w wersji z wyłożenia do publicznego wglądu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do Uchwały Nr XIII/151/15 z dnia 17 grudnia 2015 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Poszerzenie pasów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 6Z, 9Z, 10Z, 11Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 20Z, 21Z, 22Z, 23Z, przylegających do naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych, do szerokości najmniej 30 m po każdej stronie cieku lub rowu.	<p>W wersji z trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tereny zieleni naturalnej o symbolu Z zostały zaprojektowane na obszarach podmokłych oraz wzdłuż istniejących rowów - w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic rowów.</p> <p>W wersji z czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w wersji przedłożonej do uchwalenia tereny zieleni naturalnej o symbolu Z zostały zaprojektowane na obszarach podmokłych oraz wzdłuż istniejących rowów - w odległości nie mniejszej niż 8 m od granic rowów.</p>	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zakres terenów zieleni naturalnej wzdłuż rowów melioracyjnych jest wystarczający dla ochrony i eksploatacji tych rowów, lecz po podjęciu, przez Radę Gminy Suchy Las, uchwały nr IX/84/15 z dnia 27.08.2015 r. w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie wężła komunikacyjnego „Złotkowo” zmieniono minimalne szerokości pasów zieleni naturalnej o symbolu Z, wzdłuż istniejących rowów z 5 m na 8 m.

2.	Odsunięcie projektowanych dróg od naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych o co najmniej 30 m w celu pozostawienia pomiędzy drogą a rowem lub ciekami miejsca na zieleń naturalną.	Tereny planowanych dróg zostały zaprojektowane w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego oraz w celu optymalnej obsługi terenów przeznaczonych - w projekcie planu - pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	
3.	Zaprojektowanie co najmniej trzech zbiorników retencyjnych.	W planie dopuszczono lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu bez określania ich ilości i lokalizacji.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ilość i dokładna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, do których zaliczają się zbiorniki retencyjne, zostanie określona w koncepcjach programowo-przestrzennych sieci infrastruktury technicznej oraz w projektach budowlanych.
4.	Zwiększenie o 10% udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach 1U, 2U, 3U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 1Px/U, 2Px/U, 3Px/U, 4Px/U, 5Px/U.	W wersji z trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ustalono następujące minimalne udziały powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: - dla terenu MN 25%, - dla terenów U 20%, - dla terenów P/U i Px/U od 20% do 30%, - wyłącznie dla terenu 7P/U 15%.  W wersji z czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w wersji przedłożonej do uchwalenia ustalono następujące minimalne udziały powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: - dla terenu MN 25%, - dla terenów U 20%,	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zwiększenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej może uniemożliwić efektywne zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z, określonym w planie, przeznaczeniem terenów, lecz po podjęciu, przez Radę Gminy Suchy Las, uchwały nr IX/84/15 z dnia 27.08.2015 r. w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” zmieniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie o symbolu 7P/U z 15% na 20%.

		- dla terenów P/U i Px/U od 20% do 30%, w tym dla terenu 7P/U 20%.  Do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego dopuszczono włączenie terenów Z w ramach tej samej działki budowlanej, którą dysponuje inwestor na cele budowlane.					
5.	Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 10 m od terenów zieleni naturalnej	W planie wyznaczono linie zabudowy wyłącznie od strony dróg i terenów leśnych.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dopuszczono włączenie terenów zieleni naturalnej Z do przyległych nieruchomości w ramach bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego, w ramach tej samej działki budowlanej, którą inwestor będzie dysponował na cele budowlane, w związku z czym nie ustalano lokalizacji linii zabudowy od terenów na tej samej działce budowlanej.
6.	Wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń na terenach zieleni naturalnej	W planie nie zakazano realizacji ogrodzeń na terenach zieleni naturalnej Z.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dopuszczono włączenie terenów zieleni naturalnej Z do przyległych nieruchomości w ramach bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego, w ramach tej samej działki budowlanej, którą inwestor będzie dysponował na cele budowlane, w związku z czym nie można było zakazać realizacji ogrodzeń na granicy całej działki budowlanej.
7.	Zmiana szerokości pasów zieleni wzdłuż terenów wód śródlądowych (rowów) na terenach zieleni naturalnej o symbolach 9Z, 10Z, 11Z, 14Z, 15Z, 16Z, 20Z, 21Z z obecnej na szerokość co najmniej 15 m po każdej stronie rowu, a w przypadku rowów, których nie zaznaczono w <i>Studium uwarunkowań i kierunków</i>	W wersji z czwartego wyłączenia projektu planu do publicznego wglądu i w wersji przedłożonej do uchwalenia ustalono minimalną szerokość pasów zieleni naturalnej o symbolu Z, wzdłuż terenów wód śródlądowych - 8 m.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Po podjęciu, przez Radę Gminy Suchy Las, uchwały nr IX/84/15 z dnia 27.08.2015 r. w sprawie <i>dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”</i> zmieniono minimalne szerokości pasów zieleni naturalnej o symbolu Z, wzdłuż istniejących rowów z 5 m na 8 m.



	zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las szerokość pasów zieleni powinna wynosić od 8 do 20 m po każdej stronie rowu.						
8.	Zmiana na rysunku planu, na terenach zieleni naturalnej o symbolach: 1Z, szerokości pasów zieleni wzdłuż terenów wód śródlądowych (rowów) z obecnej na szerokość co najmniej 10 m po każdej stronie rowu, a w przypadku rowów, których nie zaznaczono w <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las</i> szerokość pasów zieleni powinna wynosić od 8 do 20 m po każdej stronie rowu.	W wersji z czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w wersji przedłożonej do uchwalenia ustalono minimalną szerokość pasów zieleni naturalnej o symbolu Z, wzdłuż terenów wód śródlądowych - 8 m.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Po podjęciu, przez Radę Gminy Suchy Las, uchwały nr IX/84/15 z dnia 27.08.2015 r. w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” zmieniono minimalne szerokości pasów zieleni naturalnej o symbolu Z, wzdłuż istniejących rowów z 5 m na 8 m.

### Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XIII/151/15  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 17 grudnia 2015 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w Złotkowie, w rejonie węzła  
komunikacyjnego „Złotkowo”

#### **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 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) 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) zakres inwestycji – na podstawie koncepcji programowo-przestrzennej zwodociągowania i skanalizowania terenu w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” z 2014 roku oraz oszacowania powierzchni projektowanych dróg publicznych:
  - a) sieć wodociągowa - ok. 6400 mb
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 6400 mb
  - c) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 6000 mb
  - d) drogi publiczne - ok. 80300 m<sup>2</sup>;
- 2) realizacja inwestycji:
  - wymienionych w pkt 1 lit. a, b - w oparciu o uchwałę nr XVIII/167/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę do AQUANET Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu – zgodnie z planami realizacyjnymi AQUANET S. A.,
  - wymienionych w pkt 1 lit. c, d – zgodnie z wieloletnimi planami finansowymi Gminy Suchy Las.

#### **2. Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:**

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- dochody własne,
- dotacje,
- pożyczki preferencyjne,
- fundusze Unii Europejskiej,
- udział inwestorów w finansowaniu.