

**UCHWAŁA NR LXVII/780/24  
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Złotniki – rejon ulicy Prostej**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 Złotniki – rejon ulicy Prostej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego 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 wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – Załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu - Załącznik nr 4.

3. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu oraz w Załączniku nr 4.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny.

**§ 3. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD i 2KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

**§ 4. 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **3MNW**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW** i **3MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat;
- 2) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem stromym nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) budynku gospodarczo – garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) budynku gospodarczo – garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 7) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat;
- 2) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem stromym nie większą niż 11 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) budynku gospodarczo – garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) budynku gospodarczo – garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
  - 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 7) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo–garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe.

**§ 9.** Na terenach dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§ 11.** W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych;
- 2) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy, w przypadku jego realizacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

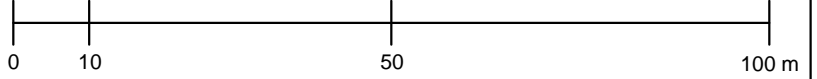
**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOTNIKI - REJON ULICY PROSTEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SUCHY LAS  
skala 1 : 5 000

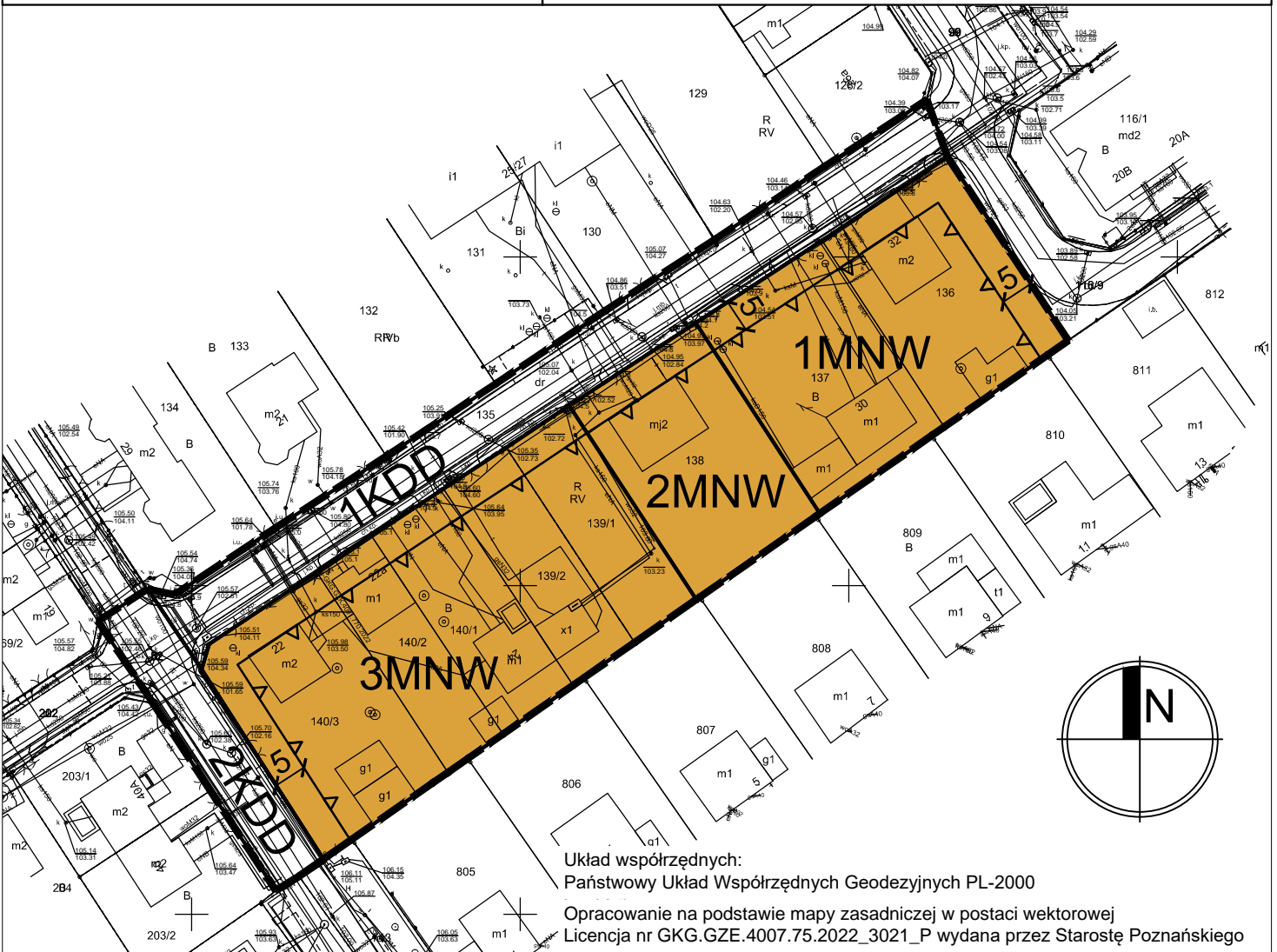
SKALA 1:1000



## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ



Układ współrzędnych:  
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej  
Licencja nr GKG.GZE.4007.75.2022\_3021\_P wydana przez Starostę Poznańskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/780/24  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 29 lutego 2024 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY SUCHY LAS**

Zgodnie z 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.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje: Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Gminy Suchy Las postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTUMIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

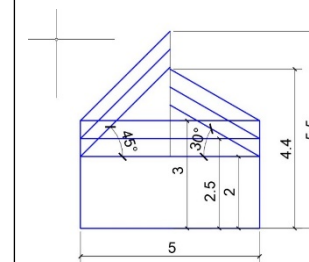
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Złotniki – rejon ulicy Prostej

L.p.	Wnioskodawca	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag			Uwzględnienie w stosunku do projektu końcowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwag		Podsumowanie	
				1 wyłożenie do publicznego wglądu	2 wyłożenie do publicznego wglądu	3 wyłożenie do publicznego wglądu		uwzględniona	nieuwzględniona		
1.	Osoba fizyczna	1.1 Przeznaczenie działek pod teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.	działki nr ewid.: 138, 137, 139/1, 139/2, obręb Złotniki	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona		X	1.1 Uwaga nieuwzględniona: Uwaga sprzeczna z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej, która została wywołana w odpowiedzi na wnioski mieszkańców Złotnik – Osiedla w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy obszar, z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, unormowaniem przeznaczenia terenu jako funkcjonalnej całości kompleksu zabudowy mieszkaniowej tej części Złotnik Osiedla, zabezpieczeniem terenu przed nową zabudową, inną niż zabudowa mieszkaniowa oraz przed zabudową o niekontrolowanych parametrach technicznych.	
		1.2 Dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej: - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki lub w granicy pomiędzy działkami 139/1 i 139/2, - budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących, w których dopuszcza się przeznaczenie dowolnej powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1 mieszkania, - budynków usługowo-produkcyjnych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup> , - budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 250 m <sup>2</sup> , - jednego mieszkania w budynku usługowym, - budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu o powierzchni do 100 m <sup>2</sup> , - jednej wiaty, - stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach, - instalacji fotowoltaicznych oraz wiatrowych o wysokości nie większej niż 15 m.		nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona			X	1.2 Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 1.1 uwaga jest bezzasadna.	
		1.3 W zakresie parametrów zabudowy: - wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne wraz z jedną kondygnacją poniżej gruntu w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 15 m dla budynków z dachem stromym, 12 m dla budynków z dachem płaskim, - wysokość budynków gospodarczych, usługowo-produkcyjnych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8 m, - poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 1,5 m n.p.t., - powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, - powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej, - dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia od 15° do 40°.		uwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia wysokości budynków z dachami stromymi do 11 m	nieuwzględniona	nieuwzględniona				X	1.3 Uwaga uwzględniona częściowo w pierwszym wyłożeniu w zakresie zwiększenia wysokości budynków z dachami stromymi do 11 m.
		1.4 Dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków przepisów odrębnych.		nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona				X	1.4 Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy jest konfliktogenne i może generować negatywne oddziaływanie na działki sąsiednie. Geometria i powierzchnia działek umożliwia swobodną lokalizację zabudowy jako wolnostojącej.
2.	Osoba fizyczna	2.1 Przeznaczenie działek pod teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.	działki nr ewid.: 138, 137, 139/1, 139/2, obręb Złotniki	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona		X	2.1 Uwaga nieuwzględniona: Uwaga sprzeczna z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej, która została wywołana w odpowiedzi na wnioski mieszkańców Złotnik – Osiedla w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy obszar, z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, unormowaniem przeznaczenia terenu jako funkcjonalnej całości kompleksu zabudowy mieszkaniowej tej części Złotnik Osiedla, zabezpieczeniem terenu przed nową zabudową, inną niż zabudowa mieszkaniowa oraz przed zabudową o niekontrolowanych parametrach technicznych.	
		2.2 Dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej: - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki lub w granicy pomiędzy działkami 139/1 i 139/2, - budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących, w których dopuszcza się przeznaczenie dowolnej powierzchni całkowitej na usługi i lokalizację 1		nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona				X	2.2 Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 2.1 uwaga jest bezzasadna.

		<p>mieszkania,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków usługowo-produkcyjnych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>- budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>- jednego mieszkania w budynku usługowym,</li> <li>- budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>- jednej wiaty,</li> <li>- stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach,</li> <li>- instalacji fotowoltaicznych oraz wiatrowych o wysokości nie większej niż 15 m.</li> </ul> <p><b>2.3</b> W zakresie parametrów zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne wraz z jedną kondygnacją poniżej gruntu w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 15 m dla budynków z dachem stromym, 12 m dla budynków z dachem płaskim,</li> <li>- wysokość budynków gospodarczych, usługowo-produkcyjnych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 8 m,</li> <li>- poziom posadzki parteru na wysokości maksymalnie 1,5 m n.p.t.,</li> <li>- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>- powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>- dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia od 15° do 40°,</li> <li>- dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków przepisów odrębnych.</li> </ul> <p><b>2.4</b> Dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej po spełnieniu warunków przepisów odrębnych.</p>									
				<b>uwzględniona częściowo</b> w zakresie zwiększenia wysokości budynków z dachami stromymi do 11 m	<b>niewzględniona</b>	<b>niewzględniona</b>				<b>X</b>	2.3 Uwaga uwzględniona częściowo w pierwszym wyłożeniu w zakresie zwiększenia wysokości budynków z dachami stromymi do 11 m.
				<b>niewzględniona</b>	<b>niewzględniona</b>	<b>niewzględniona</b>				<b>X</b>	2.4 Uwaga niewzględniona. Dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy jest konfliktogenne i może generować negatywne oddziaływanie na działki sąsiednie. Geometria i powierzchnia działek umożliwia swobodną lokalizację zabudowy jako wolnostojącej.
3.	Podmiot publiczny	<p><b>3.1</b> Zmiana zapisu dotyczącego maksymalnej wysokości budynku mieszkalnego, z wartości 11 m na wartość 9 m.</p> <p><b>3.2</b> Zmiana zapisu, dotyczącego dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na zapis wskazujący lokalizację wszelkich budynków i budowli od granic działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi.</p>	Teren MNW		<b>uwzględniona częściowo:</b> wysokość 11 m pozostawiono dla istniejącego budynku na działce nr ewid. 138.		<b>niewzględniona</b>	<b>niewzględniona</b>		<b>X</b>	3.1 Uwaga uwzględniona częściowo: wysokość 11 m pozostawiono dla istniejącego budynku na działce nr ewid. 138.
					<b>niewzględniona</b>					<b>X</b>	3.2: Uwaga niewzględniona: Zapis o lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy usunięto, jednakże nie zastąpiono go zapisem o lokalizacji wszelkich budynków i budowli od granic działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi. W §4 ust. 1 jest zapis: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi”. Sytuowanie budynków i budowli na działce budowlanej jest możliwe wyłącznie na podstawie warunków określonych w przepisach odrębnych, w tym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
4.	Osoby fizyczne	<p><b>4.1</b> Wykreślenie w całości §4 ust. 2 pkt 2 dotyczącego dopuszczenia przebudowy budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy.</p> <p><b>4.2</b> Zmiana zapisu §7 pkt 1 lit. b dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy budynku gospodarczo-garażowego z wartości 50 m<sup>2</sup> na wartość 40 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>4.3</b> Zmiana zapisu §7 pkt 2 lit. a, dotyczącego maksymalnej wysokości budynku mieszkalnego, z wartości 11 m na wartość 9 m.</p> <p><b>4.4</b> Zmiana zapisu §7 pkt 2 lit. c, dotyczącego maksymalnej wysokości budynku gospodarczo – garażowego z dachem stromym, z wartości 5,5 m na wartość 4,5 m.</p>	Teren MNW		<b>niewzględniona</b>		<b>niewzględniona</b>	<b>niewzględniona</b>		<b>X</b>	4.1 Uwaga niewzględniona: Wykreślenie tego paragrafu może doprowadzić do zablokowania możliwości ewentualnej przebudowy budynku na działce nr ewid. 140/2.
					<b>niewzględniona</b>					<b>X</b>	4.2 Uwaga niewzględniona: Ustalenie powierzchni na poziomie 50 m <sup>2</sup> nawiązuje do istniejących budynków gospodarczych na działkach nr ewid. 140/8 i 136, których powierzchnia przekracza 40 m <sup>2</sup> .
					<b>uwzględniona częściowo:</b> wysokość 11 m pozostawiono dla istniejącego budynku na działce nr ewid. 138.					<b>X</b>	4.3 Uwaga uwzględniona częściowo: Wysokość 11 m pozostawiono dla istniejącego budynku na działce nr ewid. 138, zgodnie z częściowym uwzględnieniem uwagi w pierwszym wyłożeniu.
					<b>niewzględniona</b>					<b>X</b>	4.4 Uwaga niewzględniona: Przy ustalonej geometrii dachu stromego, rozumianej jako dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° realizacja budynku o wysokości maksymalnie 4,5 m może okazać się ograniczona (pokazano na rysunku



									poniżej).	
		4.5 Zmiana stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wartości 15% na 30%.			nieuwzględniona			X		
5.	Osoba fizyczna	5.1 Wykreślenie oznaczeń symboli terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW w §3 pkt 1 i przywrócenia jednolitego terenu MNW na całym terenie, zgodnie z załącznikiem graficznym z drugiego wyłożenia.	Tereny MNW		nieuwzględniona	nieuwzględniona		X	5.1 Podział obszaru na trzy części został wypracowany na skutek częściowego uwzględnienia uwag z poprzednich wyłożeń.	
		5.2 Zmiana zapisu w §5 pkt 1 o treści „terenach od 1MNW do 3MNW” na zapis z drugiego wyłożenia o treści „terenie MNW”.			nieuwzględniona			X	5.2 Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 5.1 uwaga jest bezzasadna.	
		5.3 Zmiana zapisu w §7 o treści „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 3MNW ustala się:” na zapis z drugiego wyłożenia o treści „W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MNW ustala się:”			nieuwzględniona			X	5.3 Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 5.1 uwaga jest bezzasadna.	
		5.4 Usunięcie §8 w całości.			nieuwzględniona			X	5.4 Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 5.1 uwaga jest bezzasadna.	
		5.5 Zmiana stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wartości 15% na 30%. – zgodnie z uwagą z drugiego wyłożenia.			nieuwzględniona			X	5.5 Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w pkt. 5.1 uwaga jest bezzasadna.	
6.	Osoba fizyczna	6.1 Przeznaczenie działek pod teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.	działki nr ewid.: 138, 137, 139/1, 139/2, obręb Złotniki		nieuwzględniona	nieuwzględniona		X	6.1 Uwaga nieuwzględniona z uwagi na sprzeczność z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej.	
		6.2 Dopuszczenie zabudowy o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe wraz z jedną kondygnacją poniżej gruntu na terenie 2MNW.					częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisu o dopuszczeniu 3 kondygnacji nadziemnych		X	6.2 Uwaga nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia kondygnacji podziemnej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji kondygnacji podziemnej. Uwaga uwzględniona w zakresie zapisu o dopuszczeniu 3 kondygnacji nadziemnych. Uwzględnienie uwagi nie wpływa na zmianę zewnętrznych gabarytów obiektu. Przy czym intensywność zabudowy zostaje na dotychczasowym poziomie.
		6.3 Dopuszczenie lokalizacji wiaty o wysokości nie większej niż 3 m przy dachu płaskim i nie większej niż 5,5 m przy dachu stromym na terenach od 1MNW do 3MNW.					nieuwzględniona		X	6.3 Uwaga nieuwzględniona: Wysokość wiaty na poziomie 3 m uznano za wystarczającą dla obiektu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej.
7.	Osoba fizyczna	7.1 Przeznaczenie działek pod teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.	działki nr ewid.: 138, 137, 139/1, 139/2, obręb Złotniki		nieuwzględniona	nieuwzględniona		X	7.1 Uwaga nieuwzględniona z uwagi na sprzeczność z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej.	
		7.2 Dopuszczenie zabudowy o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe wraz z jedną kondygnacją poniżej gruntu na terenie 2MNW.					częściowo uwzględniona w zakresie korekty zapisu o dopuszczeniu 3 kondygnacji nadziemnych		X	7.2 Uwaga nieuwzględniona w zakresie uwzględnienia kondygnacji podziemnej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji kondygnacji podziemnej. Uwaga uwzględniona w zakresie zapisu o dopuszczeniu 3 kondygnacji nadziemnych. Uwzględnienie uwagi nie wpływa na zmianę zewnętrznych gabarytów obiektu. Przy czym intensywność zabudowy zostaje na dotychczasowym poziomie.
		7.3 Dopuszczenie lokalizacji wiaty o wysokości nie większej niż 3 m przy dachu płaskim i nie większej niż 5,5 m przy dachu stromym na terenach od 1MNW do 3MNW.					nieuwzględniona		X	7.3 Uwaga nieuwzględniona: Wysokość wiaty na poziomie 3 m uznano za wystarczającą dla obiektu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/780/24  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 29 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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.**

Na podstawie 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.) Rada Gminy Suchy Las nie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan takich zadań nie przewiduje.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/780/24

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

**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**  
**UCHWAŁY NR LXVII/780/24**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia 29 lutego 2024 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Złotniki – rejon ulicy Prostej**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą nr XLVI/526/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Prostej. Uchwała wywołana została w odpowiedzi na wnioski mieszkańców Złotnik – Osiedla w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy obszar, z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie przedmiotowego planu pozwoli na unormowanie przeznaczenia terenu jako funkcjonalnej całości kompleksu zabudowy mieszkaniowej tej części Złotnik - Osiedla, zabezpieczy teren przed nową zabudową, inną niż zabudowa mieszkaniowa oraz przed zabudową o niekontrolowanych parametrach technicznych. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 0,66 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudowa usługową – MU1.

Tereny objęte planem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 3/2019/Ł z 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do 12.04.2029 r.

W granicach opracowania nie obowiązują ustalenia żadnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie ze względu na brak na terenie objętym planem obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez ustalenie dostępności komunikacyjnej z dróg publicznych,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,

h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej;

4) projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w Zarządzeniu nr 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem z dnia 13.06.2022 r. znak: KZ.410.00079.2022.III Powiatowego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak występowania takich terenów i obiektów w obszarze planu;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba;

4) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.