

UCHWAŁA NR XVIII/190/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3 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 1998r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

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

§ 2.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 8) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć obszar pokryty nasadzeniami drzew i krzewów;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 4) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy,

schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m;

- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej oraz od strony drogi wewnętrznej, wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 6, 7;
- 6) w granicy terenu UO dopuszcza się ogrodzenia o wysokości większej niż 2,20 m;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej oraz od strony drogi wewnętrznej;
- 8) zakaz lokalizacji reklam;
- 9) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych wolno stojących, na elewacjach budynków, na ogrodzeniach z uwzględnieniem lit. b, c, d, e,
 - b) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny nie większej niż 2 m² i wysokości całkowitej nie większej niż 2,0 m od poziomemu terenu,
 - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - d) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - e) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie stosowania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 6) zakaz zrzutu ścieków komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UO zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) w przypadku lokalizacji na terenie U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami wytworzonymi na terenie działki inwestora:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez prawa naruszenia interesu osób trzecich.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

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

§ 8.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych: nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

W zakresie 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 ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Szamotuły" o nr złoża 767, zgodnie z informacją na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 2) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia DN 180/63 PE w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów dróg;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w tym miejsca w garażach, z uwzględnieniem pkt 5, 6:
 - a) na terenie MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego o funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni usługowej budynku,
 - b) na terenie U nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni usługowej budynku,
 - c) na terenie UO nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 150,0 m² powierzchni usługowej budynku;
- 5) na terenie U nakaz zapewnienia stanowisk do samochodów dostawczych w obrębie działki budowlanej;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 8) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13.

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

§ 14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

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

- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych,
- b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. d,
- d) powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego nie więcej niż 60,0 m²,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 7,0 m,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,
- h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- i) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe,
- j) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego: 35°-45°,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 30°-45°,
- k) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż $800,0 \text{ m}^2$, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi powiatowej – ulicy Lipowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 6.

§ 15.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - b) dopuszczenie zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszczenie parkingów, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 10,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 7,0 m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

- i) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 30°-45°,
 - j) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - k) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 1000,0 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przyległej do terenu drogi publicznej KDD,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5, 6.

§ 16.

Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji budynków usług oświaty, edukacji, sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą, wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji, parkingów, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 12,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: nie wyżej niż 7,0 m,

- f) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - g) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - h) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 30°-45°,
 - i) pokrycie dachów budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - j) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 1500,0 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi KDD, KDW oraz z przyległej do terenu drogi gminnej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z zastrzeżeniem §11 pkt 4 lit. c, pkt 6.

§ 17.

Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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:

- dla terenów UO, U: 5%,
- dla terenów MN: 15%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 21.

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

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XVIII/190/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 kwietnia 2016 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych 278/1 i 278/3, 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 2016 r. poz. 446),
- 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 2016 r. poz. 353 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).

Prace nad planem zostały rozpoczęte po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwały Nr L/520/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3.*

O podjęciu ww. uchwał, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu 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 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, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14 - 16 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 2) 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 ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) 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 wprowadzenie odpowiedniego zapisu w projekcie uchwały;
- 4) 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 zakazów w zakresie możliwości 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 zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów oświaty i edukacji z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, związanej z celem publicznym – placówką edukacyjną, 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;
- 9) 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 znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) 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 możliwość składania wniosków do planu, zamieszczanie projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, zorganizowanie dyskusji publicznej i rozpatrzenie uwag złożonych do projektu planu;

- 11) 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;
- 12) 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 zaopatrzenia 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 częściowe uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag złożonych na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i 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. Uwzględniając powyższe opracowania 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 zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa – budynki i obiekty mieszkalne i usługowe - zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Gołęczewo, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do drogi powiatowej, 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.

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.

W dniu 1 lipca 2015 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Pismami z dnia 18 czerwca 2015 r. projekt planu został przesłany zaopiniowania i uzgodnień.

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt planu został - w dniach od 16 września 2015 r. do 16 października 2015 r. - wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 2 listopada 2015 r.

W dniu 5 października 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad – przyjętymi w projekcie planu – rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 3 uwagi, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 2 uwagi,

- odrzucił 1 uwagę.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione uwagi a następnie powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2015 r. do 18 stycznia 2016 r., a termin wnoszenia uwag wyznaczono do dnia 2 lutego 2016 r.

W dniu 15 stycznia 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad – przyjętym w projekcie planu – rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3, wraz z załącznikami, został - w dniu 25 lutego 2016 r. - przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia uchwalenia.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu m. in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, co nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3 - Uchwałą nr XVI/170/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 lutego 2016 r. - uchwała ta, wraz z dokumentacją prac planistycznych, została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski - Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 24 marca 2016 r., znak KN-I.4131.1.82.2016.10 - orzekł nieważność w. uchwały ze względu na istotne naruszenie prawa.

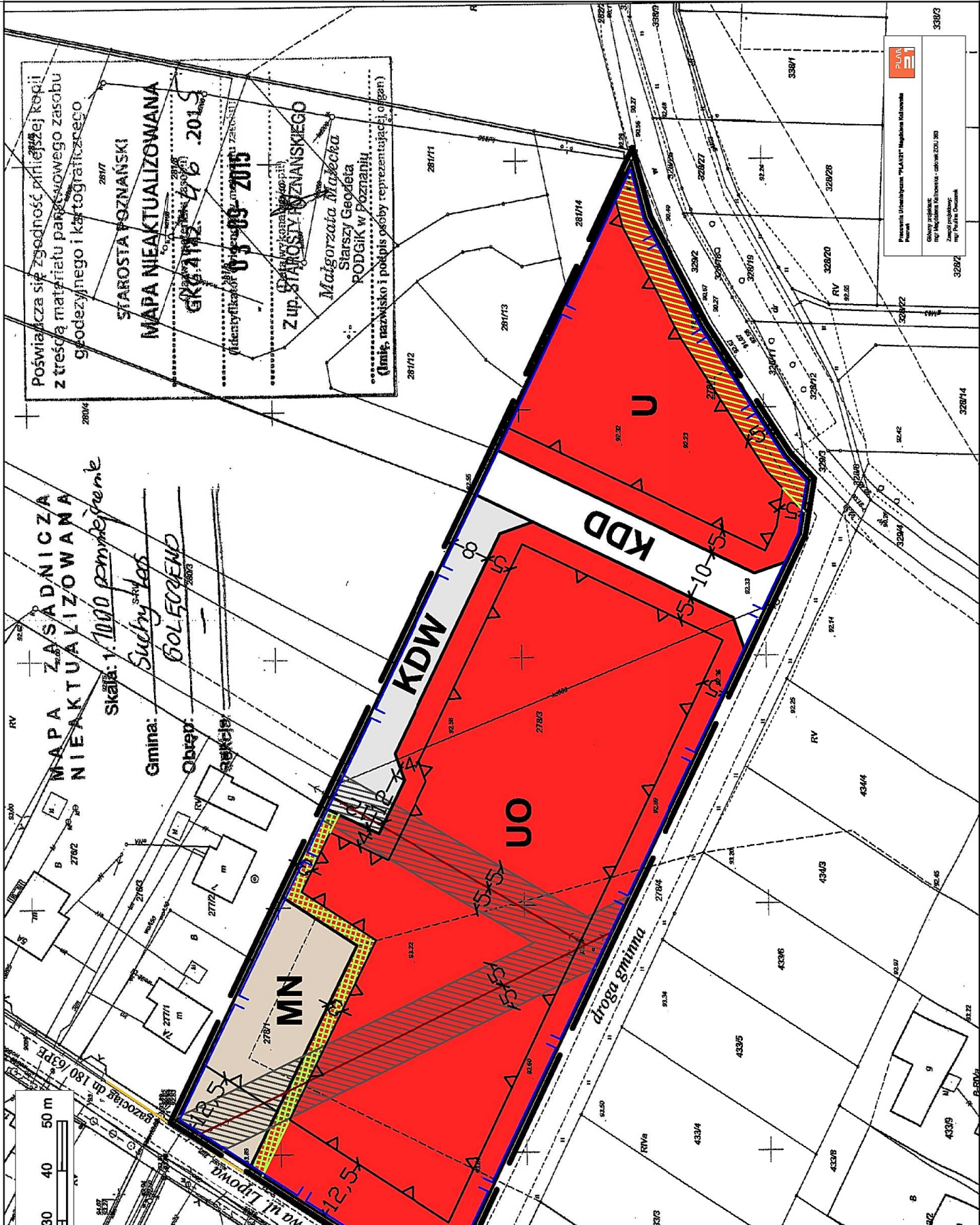
W przedmiotowym planie miejscowym doszło bowiem do naruszenia przepisów, o których mowa w ww. Rozstrzygnięciu Nadzorczym, w związku z brakiem ujawnienia w części tekstowej i graficznej planu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Szamotuły” (nr złoża 767), obejmującego swym zasięgiem obszar objęty planem.

Po zasięgnięciu informacji organu nadzorczego o dalszym toku postępowania projekt planu został - w części tekstowej i graficznej - uzupełniony o ustalenia związane z udokumentowanym złożem węgla brunatnego „Szamotuły”.

Następnie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 278/1 i 278/3, wraz z załącznikami, został - w dniu 28 kwietnia 2016 r. - przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia uchwalenia.

AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GOŁĘCZEWIE WIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 278/1 I 278/3

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVIII/190/16
Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 kwietnia 2016 r.
ogłoszonej w Dz.Urz. Woj. Wlkp. z dnia



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału parafowanego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**STAROSTA POZNAŃSKI
MAPA NIEAKTUALIZOWANA**

GRZYMIŃSKA 4/6 2015

(Identyfikacja i aktualizacja zasobu geodezyjnego i kartograficznego)

ZUP STAROSTY POZNAŃSKIEGO

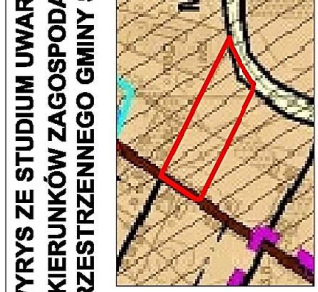
Małgorzata Maciecka
Starszy Geodeta
PODGIK w Poznaniu
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

**MAPA ZASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA**

Skala: 1:1000 pomiarowa

Gmina: Suchy Las

Obsep: GOŁĘCZEW



WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
 - MU1
 - TERENY WZDŁUŻ ROWÓWYKONAWCZYCH
 - DROGA POWIATOWA

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN
- U
- UO
- KDD
- KDW
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

INFORMACJE:

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z ORIENTACYJNYM PASEM OCHRONY
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 110
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA "SZAMOTUŁY" (NR ZŁOZA 767)

Pracownia Urbanistyczna "PLANIST" Magdalena Kucharska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kucharska - c.d.m.c.d.u. 380
Zespół projektowy:
mgr Paulina Chojanek

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XVIII/190/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 kwietnia 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Gołęczewie na terenie działek
o numerach ewidencyjnych:
278/1 i 278/3

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 XVIII/190/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 kwietnia 2016 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Zmiana funkcji z U na UO dla terenu położonego po prawej stronie drogi KDD na przeciwległym końcu działki patrząc od strony ulicy Lipowej i wykreślenia §15 dotyczącego terenów zabudowy usługowej.	Teren po prawej stronie drogi KDD (pomiędzy tą drogą a rowem melioracyjnym) przeznaczony został pod zabudowę usługową o symbolu U. §15 projektu planu dotyczy ustaleń dla ww. terenu zabudowy usługowej o symbolu U.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	W projekcie planu - w §15 pkt 1 lit. a - na terenie o symbolu U dopuszcza się m. in. lokalizację budynku usługowego. Oświata i edukacja są rodzajami działalności usługowej, więc nie ma potrzeby zmiany funkcji U na UO.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XVII/190/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 28 kwietnia 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Gołęczewie na terenie działek
o numerach ewidencyjnych:
278/1 i 278/3.

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 2016 r. poz. 446) 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:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| a) sieć wodociągowa | - ok. 200 mb |
| b) sieć kanalizacji sanitarnej | - ok. 200 mb |
| c) sieć kanalizacji deszczowej | - ok. 200 mb |
| d) drogi publiczne | - ok. 600 m ² ; |

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.