

UCHWAŁA NR XXII/242/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 5 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód I

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód I, 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) 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nakazuje się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła lub zieleń urządzoną, w tym parki, ogrody;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 3) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3 - 6;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących 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 inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) na terenie 1MN w przypadku lokalizacji jednego rzędu zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się definiowanie linii obowiązującej od strony drogi 3KDW jako linii nieprzekraczalnej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,50 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) zakaz budowy od strony dróg ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - b) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien drugiej kondygnacji budynku,
 - c) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 2,0 m oraz niwelacji dróg 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 z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw i urządzeń niskoemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych, komunalnych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7, 8;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;
- 10) 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 w granicach własnego terenu bez prawa naruszenia interesu osób trzecich;
- 11) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu że położenie całego obszaru objętego planem w strefie zespołu stanowisk archeologicznych ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 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 działek 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 ograniczeń 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;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.;
- 3) nakaz zagospodarowania terenów: 1MN/U, 2MN/U, 1IK, 1KDW od strony terenów kolejowych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §14 pkt 1 lit. n, o, p.

§ 11.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów systemów komunikacji drogowej;

- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt 6, 7, 8:
 - a) na terenach MN/U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80,0 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80,0m² powierzchni usługowej budynku;
- 6) na terenie MN/U dla funkcji usługowej nakaz zapewnienia stanowisk do przeładunku towarów w obrębie działki, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5;
- 7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w obrębie działki, zgodnie z potrzebami.

§ 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) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- a) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych, z uwzględnieniem lit. b,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się ich odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7, 8, 9;
- 7) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zakaz wprowadzania ścieków bytowych na teren IK oraz na tereny kolejowe znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych drogi powiatowej ulicy Dworcowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;
- 9) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej mającej za zadanie odwodnienie pasa drogowego ulicy Dworcowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z wyjątkiem inwestycji gminnych;
- 10) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 11) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych: obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady ochrony przeciwpożarowej – uwzględnienie przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13.

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

§ 14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

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

- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wolno stojącego budynku mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
- b) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż $60,0\text{m}^2$,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości budynków w granicach terenu:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,5m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50 m,
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 9,0m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
- i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. l oraz z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej geometrii dachu budynków w granicach terenu:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych $30^\circ\text{-}45^\circ$,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45° ,

- k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - l) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalono w lit. j dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów i istniejącego nachylenia połaci dachowych,
 - m) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy działek w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,
 - n) na terenach 1MN/U, 2MN/U nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem zjazdów na działki oraz miejsca realizacji ekranów akustycznych z uwzględnieniem lit. p,
 - o) dopuszcza się budowę ekranów akustycznych na granicy terenów 1MN/U, 2MN/U, z terenem 1IK oraz terenami kolejowymi znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) na terenie 2MN/U należy urządzić pas zieleni krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - q) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem lit. m;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3 i 4:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych wolno stojących nie mniejszej niż $700,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszej niż $400,0\text{m}^2$, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych wolno stojących nie mniejszą niż $20,0\text{m}$, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż $14,0\text{m}$, z uwzględnieniem lit. c,

- c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, działek przylegających do placu do nawracania drogi 1KDW oraz dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 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;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) do terenu 1MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDW, 2KDW oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi powiatowej ulicy Dworcowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi przylegającej do terenu 1MN/U znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do terenu 2MN/U ustala się dostęp z drogi 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu 2MN/U znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych oraz powierzchni manewrowej w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. a oraz pkt 6, 7, 8.

§ 15.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż $60,0\text{m}^2$,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,50m z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
- g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- h) geometrię dachów:
- budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej geometrii dachu budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
- i) nachylenie połaci dachowych:
- budynku mieszkalnego: 30°-45° z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 45°,
- j) pokrycie dachów budynków mieszkalnych: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
- k) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy dwóch lub więcej działek w taki sposób, by elewacje frontowe obydwu garaży zlokalizować w jednej linii zabudowy oraz zapewnić jednolitość zabudowy w zakresie spadku połaci dachowych i wysokości budynków,
- l) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem lit. k;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3 i 4:
- a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących nie mniejszej niż 700,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszej niż 400,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4:
 - a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0m, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 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;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. b. pkt 7, 8.

§ 16.

Dla terenu infrastruktury kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem IIK ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie infrastruktury technicznej, kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz budowy budynków,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z ulicy Dworcowej oraz innych dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z drogi 3KDW przez teren 2MN/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z ulicy Dworcowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w granicach terenu 1KDW dopuszcza się budowę ekranów akustycznych na granicy z terenami kolejowymi znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 21.

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

Uzasadnienie

**do Uchwały nr XXII/242/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 5 października 2016 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – Wschód I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo - Wschód I, zwany 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. 449),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2016 r. poz. 672),
- 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).

Procedurę planistyczną rozpoczęte po podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las Uchwał: Nr XXXIV/300/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. i Nr XXXV/309/2009 z dnia 28 maja 2009 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – Wschód*, zwanego dalej „planem pierwotnym”.

O podjęciu ww. uchwał, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu pierwotnego 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 złożonych wniosków sporządzono projekt planu pierwotnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W dniu 28 lipca 2010 r. projekt planu pierwotnego został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Pismami z dnia 10 września 2010 r. projekt planu pierwotnego został przekazany, do zaopiniowania, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu - po dwukrotnym zaopiniowaniu projektu planu pierwotnego negatywnie (opinie z dnia 18.10.2010 r. i z dnia 24.01.2010 r.) - w dniu 31 marca 2011 r. zaopiniował poprawioną ostatecznie wersję projektu planu pierwotnego pozytywnie.

Pismem z dnia 25 lutego 2011 r. projekt planu pierwotnego został przesłany do uzgodnienia.

Uchwałą z dnia Nr IX/60/11 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 maja 2011 r. zmieniono uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo - Wschód (planu pierwotnego) wydzielając z jego granic fragment obszaru, dla którego sporządzany będzie odrębny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który następnie nazwano Gołęczewo-Wschód I.

W projekcie ww. 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 - 17 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 osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, zapisów dotyczących ochrony terenów MN i MN/U przed hałasem, ustaleń dotyczących terenów biologicznie czynnych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (w tym również poprzez analizy powyższych wymagań 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 zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, 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 Gołęczewo-Wschód I 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 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 § 12 projektu planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy kolejno:

- a) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie 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 obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
- b) projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- c) projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, 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 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 komunikacyjnym, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i łatwego dostępu do transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Gołęczewo, który ma obecnie bardzo dobry dostęp do istniejącego układu dróg publicznych, w tym do drogi powiatowej - ul. Dworcowej, 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.

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

Ustalenia planu wymagały wyjaśnienia z PKP PLK dojazdu do terenu o symbolu w planie 1IK, należącego do PKP S. A.

Wyjaśnienie takie otrzymano z PKP PLK w dniu 21.09.2012 r.

Pismami z dnia 23 października 2012 r. projekt planu został przekazany do zaopiniowania.

Pismami z dnia 14 stycznia 2013 r. projekt planu został przesłany do uzgodnienia.

W dniach od 17 kwietnia 2013 r. do 21 maja 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 5 czerwca 2013 r.

W dniu 20 maja 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 6 uwag, w tym jedną 2 razy, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 2 uwagi,

- nie uwzględnił 4 uwag (w tym jednej złożonej 2 razy).

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione uwagi.

Zmiany, wynikające z poprawek, wymagały powtórzenia opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 12 lipca 2013 r.

Po uzgodnieniach projekt planu został powtórnie, w dniach od 9 października 2013 r. do 7 listopada 2013 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 22 listopada 2013 r.

W dniu 28 października 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 1 uwagę, którą Wójt Gminy uwzględnił.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnioną uwagę a następnie trzeci raz, w dniach od 2 stycznia 2014 r. do 5 lutego 2014 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 21 lutego 2014 r.

W dniu 3 lutego 2014 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 4 uwagi, które Wójt Gminy uwzględnił.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione uwagi.

Zmiany, wynikające z poprawek, ponownie wymagały powtórzenia opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu został kolejny raz przesłany do opiniowania i uzgodnień pismami z dnia 19 maja 2014 r.

Po uzgodnieniach projekt planu został czwarty raz, w dniach od 21 stycznia 2015 r. do 20 lutego 2015 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 6 marca 2015 r.

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

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

W wyniku zakończenia procedury planistycznej, w dniu 31 marca 2015 r. przedstawiono Radzie Gminy Suchy Las projekt planu wraz z załącznikami, w tym z listą nieuwzględnionych uwag, do rozpatrzenia i uchwalenia.

Rada Gminy jednak nie uchwaliła planu, ponieważ stwierdziła, że w projekcie tego planu należy dokonać zmian.

W dniu 24 września 2015 r. Rada Gminy Suchy Las podjęła uchwałę nr X/101/15 w sprawie dokonania zmian w projekcie planu, w zakresie zmiany terenu parkingu o symbolu KS na teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Jest to teren przyległy do pasa drogowego drogi powiatowej, więc zmiana taka wymagała ponownego uzgodnienia poprawionego projektu planu z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu. Uzgodnienie takie zostało wydane w dniu 3 grudnia 2015 r.

Następnie projekt planu został piąty raz, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2016 r. do 10 marca 2016 r., a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 25 marca 2016 r.

W dniu 7 marca 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 19 uwag, z których Wójt Gminy:

- uwzględnił 3 uwagi,
- uwzględnił częściowo 7 uwag,
- nie uwzględnił 9 uwag.

Projekt planu został poprawiony o uwzględnione uwagi.

Zmiany, wynikające z poprawek, wymagały powtórzenia opiniowania z zarządcą przyległego terenu kolejowego, więc projekt planu został wysłany do zaopiniowania do PKP PLK S.A.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii PKP PLK S.A. projekt planu został szósty raz, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2016 r. do 15 sierpnia 2016 r., a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 31 sierpnia 2016 r.

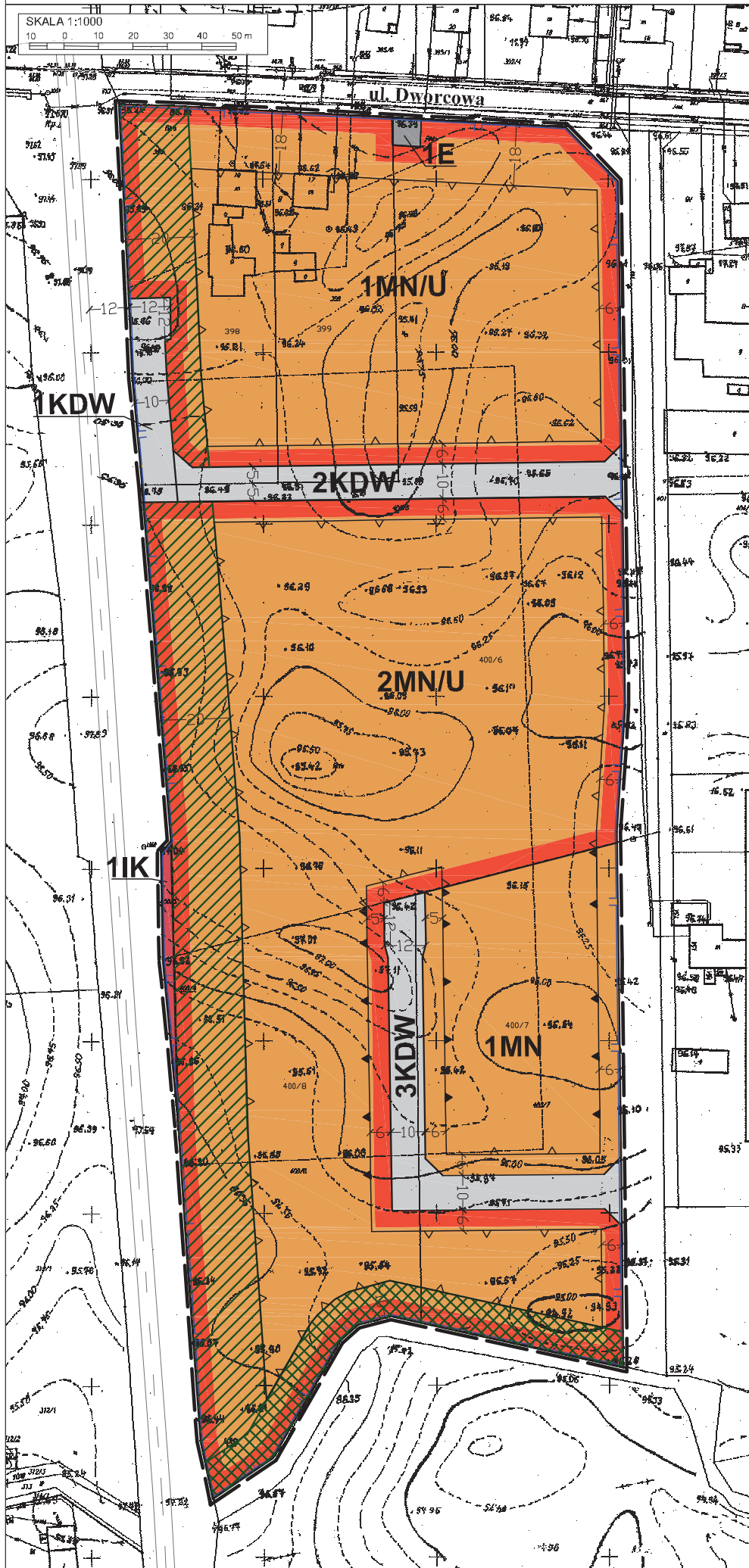
W dniu 1 sierpnia 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 2 uwagi, których Wójt Gminy nie uwzględnił.

W dniu 5 października 2016 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 GOŁECZEWO-WSCHÓD I



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/242/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 5 października 2016 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp
z dnia..... poz.

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- IK** TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ

INFORMACJE:

- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "SZAMOTUŁY" O NR ZŁOŻA 767
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W STREFIE ZESPOŁU STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

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

skala 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDYUM
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- MU1** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
- P&R** DWORZEC KOLEJOWY
- P&R** OBSZARY LOKALIZACJI PARKINGÓW PARK & RIDE
- ZESPOŁY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznan



Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOU 383
Zespół projektowy:
mgr Inż. Dorota Hanak-Morawska
mgr Anna Paduch

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXII/242/16
z dnia 5 października 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Gołęczewo – Wschód I

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 wyłożeń do publicznego wglądu.	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi - załącznik do Uchwały nr XXII/242/16 z dnia 5 października 2016 r.		Uwagi
			uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 399 z terenu MN/U (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej) na teren MN/UP (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i produkcyjnej).	W projekcie planu ustalono przeznaczenie działki nr ew. 399 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	
2.	Brak zgody na lokalizację dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW (obsługujących teren innych działek) na terenie działki nr ew. 399 i zmiana granic tych dróg do linii wschodniej i południowej granicy działki nr ew. 399.	W wersji z I wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu na terenie działki nr ew. 399 (na terenie 1MN/U) zlokalizowane były fragmenty dróg wewnętrznych o symbolach 1KDW i 2KDW, obsługujące również teren działki nr ew. 398.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	

3.	Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu na terenie 1 MN/U dróg wewnętrznych (innych niż drogi o symbolu KDW).	W projekcie planu nie dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych innych niż drogi wewnętrzne na rysunku planu, o symbolu KDW.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga wniesiona 2 razy - przez właścicieli działek nr ew.: 398 i 399, jednak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie prawnej możliwości dopuszczenia wydzielenia jakichkolwiek dróg innych niż drogi naniesione na rysunku planu.
4.	Brak zgody na lokalizację drogi wewnętrznej 2KDW na terenie działki nr ew. 398 i zmianę granicy tej drogi do linii południowej granicy tej działki.	W projekcie planu na terenie działki nr ew. 398 zlokalizowany jest fragment drogi wewnętrznej o symbolu 2 KDW.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	W planie przyjmuje się zasadę, że drogi planowane na granicy dwóch nieruchomości powinny być zlokalizowane w odpowiedniej części na każdej z tych nieruchomości.
5.	Wprowadzenie na obszarze działki nr ew. 400/6 zamiast terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 1MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, jednego terenu MN/U, z ustaleniami jak dla terenów 1MN/U i 2 MN/U (z uwzględnieniem kolejnych uwag)	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu na terenie działki nr ew. 400/6 zlokalizowany był fragment drogi wewnętrznej 3KDW. Po zachodniej stronie drogi 3KDW (od strony linii kolejowej) zlokalizowany był teren 2MN/U, a po wschodniej stronie tej drogi – teren 1MN.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie włączenia na terenie działki nr ew. 400/6 terenu 1MN do terenu 2MN/U oraz likwidacji drogi 3KDW do południowej granicy działki nr ew. 400/6, poszerzenia drogi 2KDW do 10m i zlokalizowania jej w równych szerokościach na działkach nr ew. 400/6, 399 i 388, oraz wydłużenia odcinka drogi 2KDW do granicy obszaru objętego planem, prostopadle do istniejącej drogi gminnej, w kierunku wschodnim.
6.	W § 14 pkt 1 lit. a nie ograniczania możliwości zabudowy działki tylko do jednego budynku	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. a (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) dopuszczono lokalizację na jednej działce jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolnostojącego budynku usługowego oraz jednego wolnostojącego	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	

		budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego.					
7.	W § 14 pkt 1 lit. a nie ograniczania możliwości zabudowy tylko do zabudowy wolnostojącej, a wprowadzenia zapisu dopuszczającego zabudowę zarówno wolnostojącą, jak i bliźniaczą lub szeregową w dowolnej konfiguracji	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 1 lit. a (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) dopuszczono lokalizację na jednej działce jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wolnostojącego budynku mieszkalno-usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolnostojącego budynku usługowego oraz jednego wolnostojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego. Nie była dopuszczona zabudowa bliźniacza i szeregową.	niewzględzona w części	-	-	niewzględzona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenach MN/U (w § 14 pkt 1) zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
8.	W § 14 pkt 1 lit. b dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz parkingów	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 1 lit. b (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.	niewzględzona w części	-	-	niewzględzona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia na terenach MN/U (w § 14 pkt 1) dodatkowo lokalizacji dojeżdż.
9.	W § 14 pkt 1 lit. c ustalenie powierzchni zabudowy na nie więcej niż 50% powierzchni działki	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. c (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono powierzchnię zabudowy nie więcej niż 35% powierzchni działki.	-	niewzględzona	-	niewzględzona	

10.	W § 14 pkt 1 lit. d zmiana ustalenia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze studium, tj. nie mniej niż 20% powierzchni działki	W projekcie planu , w § 14 pkt 1 lit. d (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki.	-	niewzględniona	-	niewzględniona	
11.	W § 14 pkt 1 lit. e i f dopuszczenie zabudowy usługowej wysokości do 9,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 1 lit. e i f (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono, że budynek usługowy może być jednokondygnacyjny.	niewzględniona w części	-	-	niewzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia na terenach MN/U (w § 14 pkt 1) wysokości zabudowy usługowej do 9 m (dającą z tego powodu możliwość realizacji dwóch kondygnacji nadziemnych).
12.	W § 14 pkt 1 lit. h dopuszczenie możliwości dachów płaskich w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. h (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dachy dwu- lub wielospadowe.	-	niewzględniona	-	niewzględniona	
13.	W § 14 pkt 1 lit. i zmiana ustalenia nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na „do 45°”	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. i (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nachylenie połaci dachowych 30° - 45°.	-	niewzględniona	-	niewzględniona	
14.	W § 14 pkt 1 lit. m usunięcie nakazu urządzania pasa zieleni izolacyjnej i zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego na nie więcej jak 10 m	W projekcie planu, w §14 pkt 1 lit. m (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono na ww. terenach nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem zjazdów na działki budowlane oraz miejsca	-	niewzględniona	-	niewzględniona	

		realizacji ekranów akustycznych. Lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego ustalono w odległości 20 m.					
15.	W § 14 pkt 2 lit. a i b zmiana ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, bez ograniczenia możliwości wskazanych w studium, tzn. na „nie mniej niż 200 m ² dla zabudowy szeregowej, 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej, 600 m ² dla zabudowy wolnostojącej	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 2 lit. a i b (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) dopuszczono podział pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki na terenie 1MN/U nie mniejszej niż 800 m ² , na terenie 2MN/U nie mniejszej niż 1000 m ² (przy braku ustaleń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej)	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany na terenach MN/U (w § 14 pkt 2) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wolnostojących 700 m ² , bliźniaczych 400 m ² .
16.	W § 14 pkt 2 lit. c dodanie wyjątku, dla którego nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, tzn. dla działek przeznaczonych do lokalizacji dojazdów i parkingów	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 2 lit. c (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) nie ustalono minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie uzupełnienia na terenach MN/U (w § 14 pkt 2 lit. c) ustaleń dla dojazdów i parkingów.
17.	W § 14 pkt 3 lit. b dodanie wyjątku, dla którego nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, tzn. dla działek przeznaczonych do lokalizacji dojazdów i parkingów	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 3 lit. b (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) nie ustalono minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przylegających do placu do nawracania drogi 1KDW.	nieuwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie uzupełnienia na terenach MN/U (w § 14 pkt 3 lit. b) ustaleń dla dojazdów i parkingów.

18.	W § 14 pkt 3 lit. a zmiana ustalenia szerokości frontu nowo wydzielanej działki na „nie mniejszą niż: 6 m dla zabudowy szeregowej, 8 m dla zabudowy bliźniaczej, 11 m dla zabudowy wolnostojącej”	W wersji z V wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w § 14 pkt 3 lit. a (dotyczącym terenów 1MN/U i 2MN/U) ustalono na ww. terenach szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszą niż 20 m (przy braku ustaleń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej)	-	niewwzględniona	-	niewwzględniona	
19.	W § 11 pkt 5 ustalenie zapewnienia miejsc postojowych <u>obróbie terenu, a nie działki</u> , w tym miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt. 6, 7	W projekcie planu, w § 11 pkt 5 ustalono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych <u>obróbie działki</u> , w tym miejsc w garażach, z uwzględnieniem pkt. 6, 7.	-	niewwzględniona	-	niewwzględniona	
20.	Dopuszczenie garaży w zabudowie szeregowej.	W projekcie planu, nie dopuszczono realizacji garaży w zabudowie szeregowej.	-	niewwzględniona	-	niewwzględniona	
21.	Zmiana brzmienia § 14 pkt 1 lit. j na: „j) geometrię dachów, z uwzględnieniem lit. l, budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°”	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. j ustalono: „j) geometrię dachów, z uwzględnieniem lit. l oraz z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej geometrii dachu budynków w granicach terenu: - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 30°- 45°, - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego: dachy płaskie,	-	niewwzględniona	-	niewwzględniona	

		dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.”					
22.	Zmiana brzmienia § 14 pkt 1 lit. k na: „k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka <u>lub inny materiał</u> w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym”	W projekcie planu, w § 14 pkt 1 lit. k ustalono: „k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka <u>lub materiał dachówkopodobny</u> w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym”	-	niewzględzona	-	niewzględzona	

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXII/242/16
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 5 października 2016 r.
w sprawie: miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Golęczewo – Wschód I

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 2013 r. poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199) Rada Gminy Suchy Las

nie rozstrzyga

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - ze względu na brak zapisu w sprawie tego rodzaju inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Golęczewo - Wschód I.