

**UCHWAŁA NR XXVI/298/16**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 19 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gołęczewo – węzeł przesiadkowy.**

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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – węzeł przesiadkowy, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

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

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 15°;

- 6) parkingu w systemie "parkuj i jedź" – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zlokalizowane w pobliżu przystanku transportu publicznego - kolejowego;
- 7) budynku mieszkalno – usługowym - należy przez to rozumieć budynek w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) teren przystanku kolejowego z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem Uk;
- 4) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D;
- 5) teren ścieżki pieszo – rowerowej, oznaczony symbolem KD-X.

**§ 4.** Na rysunku planu przedstawiono granice terenu zamkniętego – kolei, oznaczonego symbolem Tz.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dla terenów MN/U, 2U, Uk dopuszczenie zachowania, remontu, przebudowy, istniejących w dniu wejścia w życie planu, budynków, ich lokalizacji względem linii zabudowy oraz granic działek sąsiednich, wysokości oraz geometrii dachów, a w przypadku nadbudowy i rozbudowy zmianę parametrów wyłącznie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z zastrzeżeniem §7 dla terenu MN/U oraz Uk.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dopuszczenie zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość hałasu z dróg oraz linii kolejowej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych graficznie na rysunku planu, znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się:

- 1) nakaz zachowania oryginalnej bryły obiektu;
- 2) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji;
- 3) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępna ikonografię;
- 4) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka;
- 5) zakaz zewnętrznego ocieplania obiektu;
- 6) zakaz umieszczania reklam wielkoformatowych na obiekcie i w jego pobliżu;
- 7) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace prowadzone przy obiekcie;
- 8) w sąsiedztwie działki wyklucza się zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, w tym lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni, takich jak: urządzenia przemysłowe lub duże fermy zwierzęce, lokalizację wież telefonii komórkowej, wolnostojących nośników reklamowych oraz elektrowni wiatrowych.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Dla terenu MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>;
- 3) zasada, o której mowa w pkt 2), nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolno stojącej;
- 5) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;

- 6) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 13) dachy pochyłe dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 55°, przy uwzględnieniu § 7;
- 14) na terenie MN/U usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych usytuowanych w frontowej części działki równoległe do ulicy Dworcowej;
- 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - b) nie wyżej niż 10,0 m;
- 17) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie wyżej niż 6,0 m;
- 18) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 19) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglano-czerwonym, grafitowym lub brązowym, z zastrzeżeniem § 7;
- 20) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
  - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca na jeden lokal usługowy;

2. Dla terenów 1U i 2U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasada, o której mowa w pkt 2), nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji parkingów, dojeżdż i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,30 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu maks. do rzędnej 95,50 m.n.p.t.;
- 10) dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) dla dachów pochyłych wysokość budynków nie wyżej niż 10,0 m;
- 12) dla dachów płaskich wysokość budynków nie wyżej niż 8,0 m;
- 13) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 14) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych,
  - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usług handlu,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych budynków.

3. Dla terenu Uk ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: przystanek kolejowy z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków stacji kolejowej z możliwością ich przebudowy, remontu, odbudowy i rozbudowy;

- 3) dopuszczenie lokalizacji wiaty na rowery, obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz ścieżki pieszo – rowerowej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynku: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 10,0 m;
- 8) dach pochyły dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15°- 45°, przy uwzględnieniu § 7;
- 9) zastosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym z zastrzeżeniem § 7;
- 10) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na terenie drogi publicznej 2KD-D w wyznaczonych lokalizacjach parkingów w systemie parkuj i jedź.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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 oraz przepisami odrębnymi.

**§ 11. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu MN/U – nie określa się;
  - b) dla terenu 1U, 2U – nie określa się;
  - c) dla terenu Uk – nie określa się;
- 2) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenu MN/U – 700 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu 1U, 2U – 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenu Uk – nie określa się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°

2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** Nie podejmuje się ustaleń zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej 1KD-D o szerokości zgodnej z istniejącymi liniami rozgraniczającymi;
  - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-D o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
  - c) teren ścieżki pieszo – rowerowej KD-X o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
  - d) w granicach pasa drogowego terenu 2KD-D dopuszcza się lokalizację wyznaczonych graficznie na rysunku planu parkingów w systemie parkuj i jedź oraz ścieżki pieszo – rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu MN/U i Uk z ulicy Dworcowej, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
  - b) terenów 1U, 2U, z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w wodę do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 15.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: w obszarze opracowania planu w granicach terenu zamkniętego, oznaczonego symbolem Tz zlokalizowany jest fragment linii kolejowej nr 354 relacji Poznań – Piła.

**§ 16.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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



## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr XXVI/298/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 grudnia 2016 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – węzeł przesiadkowy, 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. 446 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), 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 zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr VII/60/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 maja 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – węzeł przesiadkowy*, rozpoczęto procedurę planistyczną.

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

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

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

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz terenów zabudowy usługowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczanie obieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z 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 uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu.

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.

Zabudowa stanowić będzie głównie kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej w Gołęczewie, w zakresie funkcji mieszkalnej i usługowej zlokalizowanej wzdłuż ulic Dworcowej i Czereśniowej. Obszar jest dobrze skomunikowany. W planie wyznacza się nowoprojektowaną drogę publiczną dojazdową w celu obsługi nowo wydzielonych terenów usługowych wzdłuż terenów kolejowych oraz terenów parkingów w systemie „park&ride”, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego w powiązaniu z istniejącym przystankiem kolejowym Gołęczewo na linii kolejowej Poznań - Piła.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zawartej w Zarządzeniu nr 206/2014 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 20 października 2014 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

W dniu 16 lutego 2016 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na brak w granicach opracowania planu gruntów leśnych lub gruntów rolnych klasy I-III, w trakcie sporządzania planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniach od 22 czerwca 2016 r. do 25 lipca 2016 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 10 sierpnia 2016 r.

W dniu 4 lipca 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Ze względu na potrzebę wprowadzenia do projektu planu przedłużenia ścieżki pieszo-rowerowej projekt planu został poprawiony. Poprawki nie wymagały ponowienia procedury w zakresie opiniowania i uzgodnień. Jednak poprawiony projekt planu należało ponownie wyłożyć do publicznego wglądu.

W dniach od 2 listopada 2016 r. do 1 grudnia 2016 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 16 grudnia 2016 r.

W dniu 28 listopada 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

W dniu 19 grudnia 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 GOŁĘCZEWO - WĘZŁ PRZESIADKOWY

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVI/298/16  
Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 grudnia 2016 r.  
opublikowanej w Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia  
....., poz. ....

SKALA 1: 1000



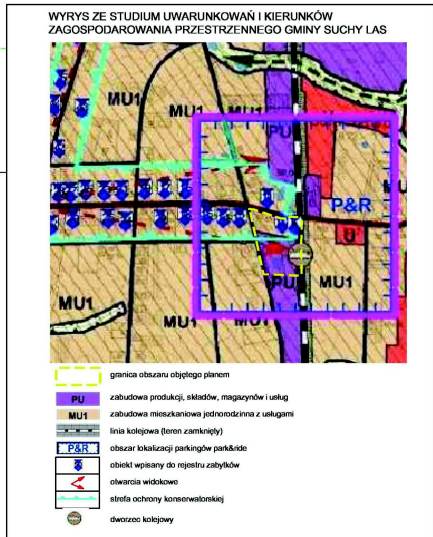
**OZNACZENIA**

**I. Ustalenia planu:**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- teren przystanku kolejowego z dopuszczeniem usług
- tereny zabudowy usługowej
- tereny dróg publicznych - dojazdowych
- teren ścieżki pieszo - rowerowej
- teren kolei - teren zamknięty

**II. Informacje i zalecenia:**

- przebieg ścieżki pieszo - rowerowej
- lokalizacja parkingów w systemie park&ride
- strefa ochrony konserwatorskiej
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Szamotuły" (nr złoża 767)



## **Załącznik nr 2**

do Uchwały nr XXVI/298/16  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 19 grudnia 2016 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Gołęczewo – węzeł przesiadkowy

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie 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

**nie rozstrzyga**

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – węzeł przesiadkowy** ze względu na brak uwag do projektu tego planu.

### Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXVI/298/16  
Rady Gminy Suchy Las  
z dnia 19 grudnia 2016 r.  
w sprawie: miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Golęczewo – węzeł przesiadkowy

#### **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) i 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 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. 80 mb
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 80 mb
  - c) sieć kanalizacji deszczowej - ok. 80 mb
  - d) drogi publiczne - ok. 1660 m<sup>2</sup>
  - e) ścieżka rowerowa - ok. 240 m<sup>2</sup>;
- 2) realizacja inwestycji:
  - wymienionych w pkt 1 lit. a, b - w oparciu o uchwałę nr XVIII/167/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia przez Gminę do AQUANET Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu – zgodnie z planami realizacyjnymi AQUANET S. A.,
  - wymienionych w pkt 1 lit. c, d, e – 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.