

UCHWAŁA NR XXVII/300/17
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18**

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 zmianami) 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 uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynki od krawędzi jezdni, od linii rozgraniczającej drogę lub tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem §9 pkt 5;

- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 4) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym przykładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 5) przykładowych obiektach podczyszczania ścieków przemysłowych – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje montowane na terenie zakładu przemysłowego lub usługowego, służące do wstępnego podczyszczania ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działalności tego zakładu do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 8) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach jedno-, lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 25°;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów zimozielonych, formowanych w kształcie pasów oraz szpalerów, w sposób minimalizujący uciążliwość wynikającą z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych oraz związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych:
 - a) o powierzchni nie większej niż 4,0 m² na elewacjach budynków,
 - b) wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 4,0 m².

§ 5.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem kolizji z infrastrukturą techniczną lub dojazdami i dojazdami do działek budowlanych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zieleni izolacyjnej, wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9.

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/UC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wielostanowiskowych,
 - b) budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni użytkowej do 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji parkingów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących portierni o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczych - 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) zakaz posadowienia kondygnacji parteru budynku powyżej 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) maksymalną wysokość budowli – 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, z wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 13) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub skośne, z dopuszczeniem realizacji przekryć krzywiznowych i przestrzennych;

- 14) dopuszczenie zastosowania elementów wzbogacających bryłę i przekrycie budynku;
- 15) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynku;
- 16) nakaz realizacji co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku w kolorze białym lub odcieniach beżu lub brązu lub szarości;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m²;
- 18) zasada, o której mowa w pkt 17, nie dotyczy wydzielania działek gruntu pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 19) obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu wzdłuż ul. Obornickiej,
 - b) z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu od strony południowej.

§ 10.

Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 10%;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem planu wzdłuż ul. Obornickiej.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 2) nakaz zachowania dostępu służb do istniejącego kanału melioracyjnego;
- 3) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy.

§ 12.

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

- 1) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, w tym handlowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - b) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z potrzebami;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, zgodnie z potrzebami;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontów i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych poprzez stosowanie separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
 - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 8) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki gruntu: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki gruntu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki gruntu do linii rozgraniczającej drogę: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14.

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

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17.

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVII/300/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18, 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 zmianami),
- 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 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Procedurę urbanistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr X/102/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 września 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie na terenie działki o nr ewid. 66/18.*

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 opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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

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

W dniu 31 maja 2016 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu został również zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy.

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.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 12 września 2016 r., a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 28 września 2016 r. W dniu 5 września 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie

wpłynęły 2 pisma zawierające 7 uwag, z których Wójt Gminy uwzględnił jedną – dotyczącą wykreślenia z projektu planu ustaleń zawartych w § 2 pkt 10 i § 4 pkt 5, 6, 7, z uwagi na zapisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zmianami). Wójt Gminy zdecydował również o zmianie wskaźnika określonego w § 9 pkt 7) projektu uchwały („minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej”) z 15 % do 20 %.

W związku z wprowadzeniem zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2016 r. do 5 grudnia 2016 r. Na dzień 14 listopada 2016 r. Ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 20 grudnia 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 9 - 10 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 oraz kształtowania krajobrazu poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez przekazanie zawiadomienia o podjęciu przez Radę Gminy Suchy Las uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez uzyskanie pozytywnego uzgodnienia ustaleń zawartych w planie do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz odpowiednich zapisów w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, nakazu realizacji zieleni izolacyjnej oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu i przez zamieszczenie obwieszczeń wraz z projektem planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las oraz zorganizowanie dyskusji publicznych;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię 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 uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, możliwości podziału na mniejsze działki, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju Gminy Suchy Las.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ

urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego. Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w granicach jednostki osadniczej Złotkowo, która ma obecnie bardzo dobry dostęp do dróg publicznych (ulice Obornicka i Pawłowicka) i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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 stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie. 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.

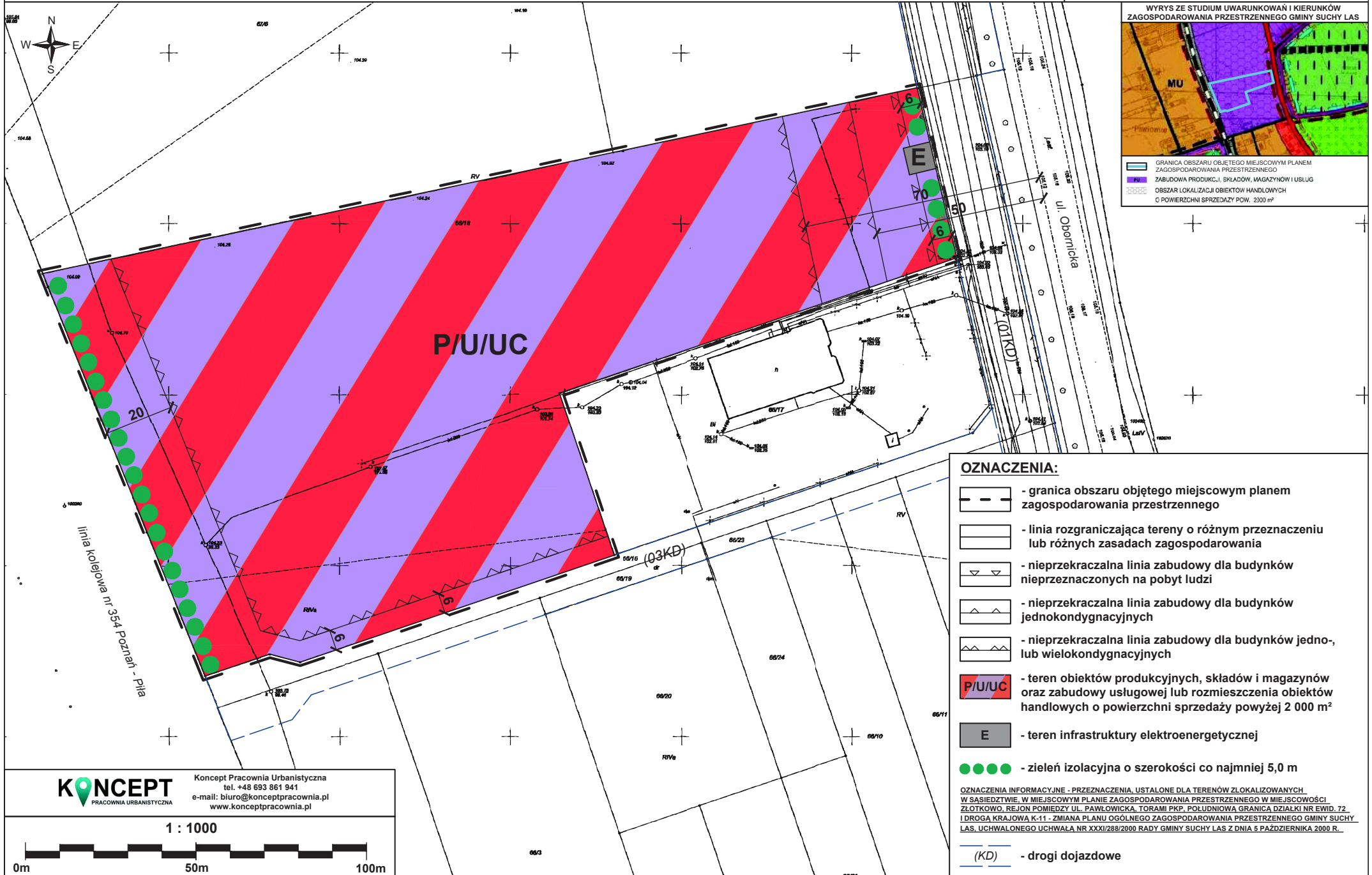
Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

W dniu 26 stycznia 2017 r. projekt planu, wraz z załącznikami, w tym listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

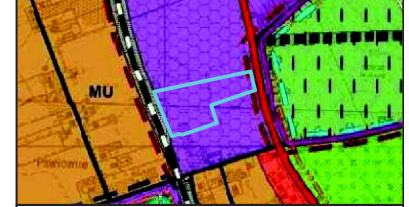
Po uchwaleniu uchwała w sprawie planu, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZŁOTKOWIE NA TERENIE DZIAŁKI O NR EWID. 66/18

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/300/17
RADY GMINY SUCHY LAS Z DNIA 26.01.2017 R.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 P/U/UC ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 OBSZAR LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH
 O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2300 m²

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków jednokondygnacyjnych
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków jedno-, lub wielokondygnacyjnych
 - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
 - teren infrastruktury elektroenergetycznej
 - zieleni izolacyjna o szerokości co najmniej 5,0 m
- OZNACZENIA INFORMACYJNE - PRZEZNACZENIA, USTALONE DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W SASIEDZTWIE, W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI ZŁOTKOWO, REJON POMIĘDZY UL. PAWŁOWICKĄ, TORAMI PKP, POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 72 I DROGĄ KRAJOWĄ K-11 - ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS, UCHWAŁONEGO UCHWAŁA NR XXXI/288/2000 RADY GMINY SUCHY LAS Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2000 R.
- drogi dojazdowe

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. +48 693 861 941
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000



Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXVII/300/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 stycznia 2017 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Złotkowie na terenie działki
o nr ewid. 66/18

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

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – w wersji z wyłożenia do publicznego wglądu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwag - załącznik do Uchwały nr XXVII/300/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zmiana zapisu § 3 pkt 1) z: „teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² , oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC” na: „teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m ² , oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC”.	§ 3 pkt 1) „teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² , oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zapisy obecnie obowiązującego mpzp. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia mpzp.
2	Zmiana zapisu § 9 z: „Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² ,	§ 9 „Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² , oznaczonego na rysunku	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zapisy obecnie obowiązującego mpzp. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia mpzp.

	oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/UC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:" na: „Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m ² , oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/UC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:".	planu symbolem P/U/UC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:".					
3	Zmiana zapisu § 9 pkt 2) z: „dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² ” na: „dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m ² ”.	§ 9 pkt 2) „dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² ”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zapisy obecnie obowiązującego mpzp. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia mpzp.
4	Zmiana zapisu § 9 pkt 7) z: „minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%” na: „minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%”.	§ 9 pkt 7) „minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%”	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zapisy obecnie obowiązującego mpzp zalecają wykorzystanie maksymalnie dużych powierzchni na zieleni, jednak nie określają wartości wskaźnika dotyczącego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Zapisy Studium zalecają stosowanie na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wskaźnika – minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w wysokości 15 % i tak ustalono w projekcie mpzp wyłożonym pierwszy raz do publicznego wglądu. W projekcie mpzp wyłożonym drugi raz do publicznego wglądu oraz w projekcie mpzp przedstawionym Radzie Gminy do uchwalenia, przyjęto wskaźnik, o którym mowa w § 9 pkt 7) projektu uchwały, w wysokości 20 %.

5	Zmiana zapisu § 11 pkt 1) z: „nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.” na: „nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 25 m n.p.t.”.	§ 11 pkt 1) „nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Zapis zgodny z wnioskiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu. Na podstawie przedmiotowego zapisu projekt mpzp został pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu. Brak podstawy prawnej do zmiany zapisu.
6	Zmiany zapisu § 15 z: „Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %” na: „Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %”.	§ 15 „Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %”.	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ustalono stawkę procentową zgodnie z zasadami przyjętymi przez Wójta Gminy, według których dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości nieprzekraczającej 10 %.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXVII/300/17
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 26 stycznia 2017 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w Złotkowie na terenie działki
o nr ewid. 66/18

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 ze zmianami) 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. 200 mb,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej - ok. 200 mb,
 - c) drogi publiczne - ok. 2500 m²;
- 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 – 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.