

UCHWAŁA NR X/106/25
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej,
Dworcowej i Lipowej – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – Załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – Załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – Załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – Załącznik nr 4.
3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) strefie sanitarnej – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną w odległości do 50 m oraz w odległości do 150 m od terenu **ZC**.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 7) teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczony symbolem **Z/WS**;
- 8) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW**;
- 11) tereny dróg dla pieszych i rowerów, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**.

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

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

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza linie zabudowy;
- 3) lokalizację budynków zgodnie z jedną obowiązującą linią zabudowy w przypadku wystąpienia na działce budowlanej dwóch takich linii;
- 4) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **27MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MN/U** do **9MN/U**,
 - c) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenie **US**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
- inwestycji celu publicznego,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
- c) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- d) stacji paliw lub punktów dystrybucji paliw,
- e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- h) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- i) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- j) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej,
- k) usług zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków, na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i renowacyjnych przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, z uwagi na ochronę obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji, zastosowania historycznych materiałów budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na obiektach zabytkowych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;

- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 800 m² na terenach **5MN** i **6MN**,
 - b) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 1 lit. d,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego budynku usługowego, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²,
 - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) wiat;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych: dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 1 lit. d,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: dachy płaskie lub dachy strome.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych, w tym handlowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - b) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) wysokość budynków i budowli nie większą niż 9 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
 - 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej - usług publicznych, oznaczonego symbolem **UP**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków użyteczności publicznej;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 3) wysokość wieży strażackiej nie większą niż 15 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 6 m, placów zabaw,
 - b) wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² i wysokości nie większej niż 6 m,
 - c) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych o wysokości nie większej niż 12 m,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - e) budynku usługowego, stanowiącego zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt. 1 lit. a, b i c, w tym handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość budynku nie większą niż 6 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów.

§ 12. W zakresie zasad zagospodarowania terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu zabytkowego cmentarza ewangelickiego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonego symbolem **Z/WS**, ustala się:

- 1) nakaz zachowania rowu jako otwartego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT**, ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**, ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej związanej z ruchem pieszych lub rowerów;
- 2) zatok i przystanków autobusowych.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**, oraz terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ**, ustala się:

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

§ 19. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji części terenów objętych planem w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy” PLB300013;
- 2) krajobrazu priorytetowego, w ramach którego wskazano obszar wyróżniający się lokalną formą architektoniczną oraz strefy funkcjonalno - przestrzenne:
 - a) strefę A – granicę wsi historycznej,
 - b) strefę B – granicę wsi współczesnej;

2. W granicach krajobrazu priorytetowego ustala się:

- 1) w strefie A:
 - a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do materiałów charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji, m.in. mury typu „mur pruski”, mury otynkowane lub nieotynkowane z kamienia, elementy ozdobne drewniane lub ceglane, dachówki ceramiczne,

- b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych cech architektonicznych zespołu budowlanego zrealizowanego na początku XX wieku, w tym pokryć dachowych z blachy oraz okładzin drewnianych i drewnopodobnych na elewacjach,
- c) w przypadku realizacji elewacji otynkowanej stosowanie tynków w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki historycznej,
- d) geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych na terenach **MN** i **MN/U** - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

2) w strefie A i B:

- a) ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez odtwarzanie i wzbogacanie zadrzewienia,
- b) dla nowych nasadzeń stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliskowym,
- c) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

3. Tereny objęte planem położone są w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły” w zakresie wskazanym na rysunku planu.

§ 20. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, U, UP, US,**
- b) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **5MN, 6MN;**

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna od 70° do 110°.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN-15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu jej likwidacji lub przebudowy na linię kablową;
- 4) dopuszczenie działalności inwestycyjnej w strefie sanitarnej, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) dostęp do działek budowlanych z drogi o niższej klasie lub z drogi wewnętrznej w przypadku lokalizacji działek przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach i drogach wewnętrznych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na działki z terenów **1KDZ** i **2KDZ** z wyjątkiem zjazdów na tereny: od **1KDW** do **3KDW**, **17KDW**, od **1MN/U** do **9MN/U**, **U**, **UP**;
- 4) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) na terenach **MN**: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce na lokal użytkowy, w przypadku jego realizacji,
 - b) na terenach **MN/U**:
 - minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - minimum jedno miejsce na 25 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - c) na terenie **U**:
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - d) na terenie **UP**: minimum jedno miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) na terenie **US**: minimum jedno miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

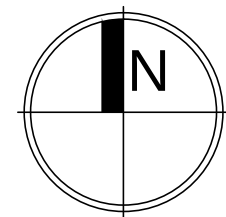
§ 24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) 15% dla terenów **MN**, **MN/U**;
- 2) 10% dla terenu **U**;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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



Załącznik Nr 1
do uchwały Nr X/106/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 lutego 2025 r.

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GOŁĘCZEWO - REJON ULIC
PROMIENISTEJ,
DWORCOWEJ I LIPOWEJ - CZĘŚĆ II**

SKALA 1:2000

0 20 100 200

OZNACZENIA

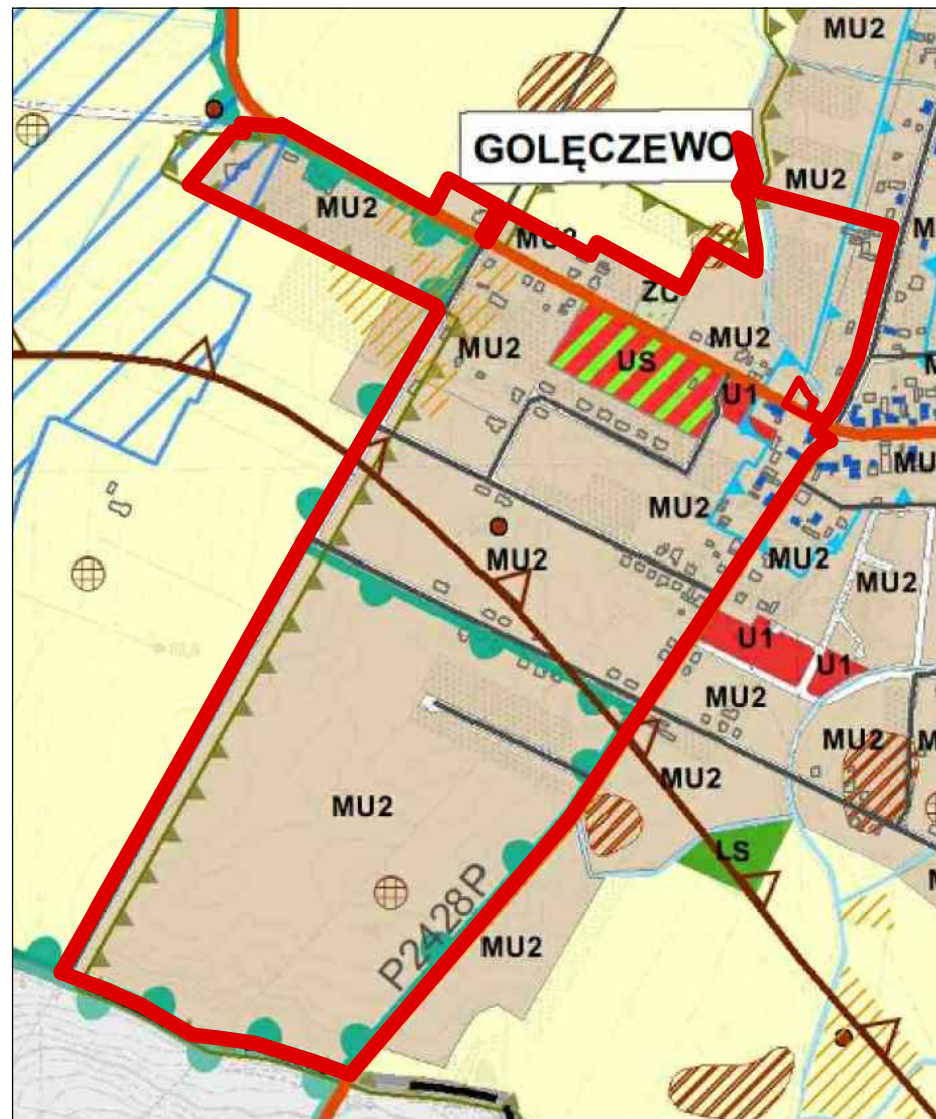
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
--- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
--- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
--- LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
--- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
--- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG PUBLICZNYCH
US TEREN SPORTU I REKREACJI
ZC TEREN CMENTARZA
Z TEREN ZIELENI
Z/WS Z WODAMI POWIERZCHNIOWYMI ŚRÓDLĄDOWYMI
Z TERENY ZIELENI
IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KX TERENY DRÓG DLA PIESZYCH I ROWERÓW
KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
STREFA SANITARNA WYZNACZONA W ODLEGŁOŚCI DO 50 m
STREFA SANITARNA WYZNACZONA W ODLEGŁOŚCI DO 150 m
OBSZAR NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "DOLINA SAMICY" PLB300013
GRANICA ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "SZAMOTUŁY"

- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO
GRANICA WSI HISTORYCZNEJ W KRAJOBRAZIE PRIORYTETOWYM - STREFA A
GRANICA WSI WSPÓŁCZESNEJ W KRAJOBRAZIE PRIORYTETOWYM - STREFA B
OBSZAR WYRÓŻNIAJĄCY SIĘ LOKALNĄ FORMĄ ARCHITEKTONICZNĄ
NAPOWIERTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN-15KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
--- PROPONOWANY PODZIAŁ DZIAŁEK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SUCHY LAS
skala 1 : 10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MU2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZABUDOWA USŁUGOWA
U1 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM USŁUG PUBLICZNYCH (OSWATY, KULTURY, ZDROWIA, NAUKI, BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO I SAKRALNYCH)
U2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZC TERENY CMENTARZY
Z TERENY ROLNICZE
OBSZARY ZDEGRADOWANE/OBSZARY REWITALIZACJI
OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
LĘTYCH WIEDEN I ZABYTKÓW W TYM STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI
POZOSTAŁE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "DOLINA SAMICY" PLB 300013
UŻYTKI ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
DROGI POWIATOWE
DROGI GMINNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/106/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w nawiązaniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.
o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)**

**Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:**

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las Załącznik do uchwały Nr X/106/25 z dnia 27 lutego 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Wytyczenie drogi dojazdowej do 2 działek, gdyby nie powstała droga 4KDW. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działka nr ewid. 84/3	4MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan miejscowy przewiduje wprowadzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako 4KDW.
2.	Przeznaczenie ZW/S w granicach działki 84/3 zmienić na przeznaczenie MN. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działki nr ewid. 84/3	Z/WS, 3MN	X	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Dokonano zmiany przeznaczenia tylko części terenu Z/WS na teren MN.
3.	Zmniejszenie terenu Z/WS do niezbędnej obsługi rowu; wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działki nr ewid. 83	Z/WS	X	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Dokonano zmiany przeznaczenia tylko części terenu Z/WS na teren MN.
4.	Zmiana zapisu w par. 8 pkt 6 dotyczącego terenu 1MN/U – minimalna powierzchnia działki 800 m ² . <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działka nr ewid. dz. 83	1MN/U		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię działki dla terenów MN/U na poziomie 1000 m ² . Tereny mieszkaniowo-usługowe powinny charakteryzować się większą powierzchnią działki, niż tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.
5.	Dla terenu 1MN/U, 3MN wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działki 800 m ² . <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Działka nr ewid. dz. 83	1MN/U, 3MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> W projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię działki dla terenów 1MN/U i 3MN na poziomie 1000 m ² . Tereny mieszkaniowo-usługowe powinny

								charakteryzować się większą powierzchnią działki, niż tereny mieszkalnictwa jednorodzinne.
6.	W przypadku braku możliwości uwzględnienia powyższych parametrów (dla drogi 7KDW obecnie 6KDW), zmiana powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na min. 800 m ² . /Uwaga złożona 2 razy do I wyłożenia/	Działki nr ewid. 150/1, 150/4	6MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
7.	Ustalenie dla obszaru oznaczonego symbolem 1MN minimalnej powierzchni działki na 800 m ² . /Uwaga złożona do I wyłożenia/	Działki nr ewid. 126/5, 123/6	Teren 1MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
8.	Dla obszaru oznaczonego jako 1MN położonego na narożniku między ul. Dworcową a Promienistą, składający się z działek 123/8, 123/16, 123/17 określenie minimalnej wielkości powierzchni działki na 800 m ² , co zostało dopuszczone na innych obszarach tego planu miejscowego. /Uwaga złożona 2 razy do I wyłożenia/	Działki nr ewid. 123/8, 123/16, 123/17	Teren 1MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
9.	Zmiana parametrów zabudowy: powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej będzie nie mniejsza niż 800 m ² . /Uwaga złożona do I wyłożenia/	dz. 175/10 do 175/23 oraz 175/25, 175/27, 175/29, 175/31, 175/33	Tereny 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 24MN, 8KDD		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
10.	Dla działek nr ewid. 142 i 143 dopuszczenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – 800 m ² . /Uwaga złożona do I wyłożenia/	dz. 142, 143	Teren 6MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
11.	Zgłaszam uwagę, że przedmiotowe działki (142 i 143) powinny zostać oznaczone jako działki, dla których dopuszczony jest podział, w wyniku którego powierzchnia nowoutworzonej działki będzie nie mniejsza niż 800 m ² . /Uwaga złożona do II wyłożenia./	dz. 142, 143	Teren 6MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
12.	Ujednolicenie powierzchni nowo wydzielanych działek w taki sposób, aby obowiązywał jednakowy na całym terenie objętym planem. Parametr minimalnej	Cały obszar objęty planem	Cały obszar objęty planem		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.

	powierzchni 800 m ² przewidziany dla terenów 3MN, 4MN oraz 5MN (<i>obecnie 4MN, 5MN, 6MN</i>) powinien obowiązywać na całym terenie. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>							
13.	Zmiana kategorii dróg 3KDW i 4KDW (<i>obecnie 2KDW i 3KDW</i>) na drogi publiczne dojazdowe KDD. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działka nr ewid. dz. 83	2KDW, 3KDW		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z ZDP, a także powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
14.	Zmiana kategorii drogi 4KDW (<i>obecnie 3KDW</i>) na drogi publiczne dojazdowe KDD. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia./</i>	Działka nr ewid. dz. 83	3KDW		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z ZDP, a także powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
15.	Zmiana kategorii drogi 18KDW (<i>obecnie 17KDW</i>) na KDD. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia./</i>	Działki nr ewid. 174/11, 174/13	17KDW		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z ZDP, a także powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
16.	Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 30%. <i>/Uwaga złożona 2 razy do I wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 150/1, 150/4	6MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Dla wszystkich terenów MN ustalono 25% powierzchni zabudowy. Jest to wynik analizy obowiązujących na tym terenie miejscowych planów.
17.	Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 30%. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 123/8, 123/16, 123/17	1MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Dla wszystkich terenów MN ustalono 25% powierzchni zabudowy. Jest to wynik analizy obowiązujących na tym terenie miejscowych planów.
18.	Ustalenie wysokości zabudowy na poziomie maksymalnie 9,5 m. <i>/Uwaga złożona 2 razy do I wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 150/1, 150/4	7MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> W projekcie planu wyznaczono wysokość 9 m. Przy wyższej zabudowie powstają często budynki o pełnych dwóch kondygnacjach, o wysokości okapu na poziomie 6 m, co nie współgra z krajobrazem wiejskim.
19.	Zmiana lokalizacji terenu oznaczonego symbolem ZZP. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Działka nr ewid. 176/23	ZZP (teren istniejący przy pierwszym wyłożeniu)		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Ponieważ została uwzględniona uwaga dotycząca likwidacji terenu ZZP, niniejsza uwaga jest bezzasadna.
20.	Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN. Właścicielem działki są 3 osoby. <i>/Uwaga złożona 4 razy do I wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. dz. 441/9, 441/11, 441/13	2U (teren istniejący przy pierwszym wyłożeniu)	X	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części.</u> Nie dokonano zmiany przeznaczenia terenu 2U na teren MN, natomiast dokonano zmiany przeznaczenia na teren 9MN/U.
21.	Wprowadzenie terenu zabudowy	Działka nr ewid.	U		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u>

	mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tak jak działki po drugiej stronie cmentarza (działki nr ewid. 91, 90/1, 90/2); wydana WZ. <i>/Uwaga złożona 2 razy do I wyłożenia/</i>	95/4						Na działkach nr ewid. 91, 90/1 i 90/2 możliwe było ustalenie przeznaczenia MN/U, ponieważ tylko częściowo znajdują się w strefie sanitarnej. Tym samym możliwe będzie zlokalizowanie na nich zabudowy mieszkaniowej – w obszarze działki poza strefą. Działka nr ewid. 95/4 znajduje się w całości w strefie sanitarnej, co automatycznie blokuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych.
22.	Wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tak jak działki po drugiej stronie cmentarza (działki nr ewid. 91, 90/1, 90/2); wydana WZ. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Działka nr ewid. 95/3	U		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Na działkach nr ewid. 91, 90/1 i 90/2 możliwe było ustalenie przeznaczenia MN/U, ponieważ tylko częściowo znajdują się w strefie sanitarnej. Tym samym możliwe będzie zlokalizowanie na nich zabudowy mieszkaniowej – w obszarze działki poza strefą. Działka nr ewid. 95/3 znajduje się w całości w strefie sanitarnej, co automatycznie blokuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych.
23.	Wnoszę o zmianę funkcji terenu U na funkcję MN/U na działce 95/3, 95/4. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 95/3, 95/4	U		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Działki nr ewid. 95/4 i 95/3 w całości znajdują się w strefie sanitarnej od cmentarza, co automatycznie blokuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych.
24.	Wnoszę o zmianę funkcji terenu U na funkcję MN/U na działkach 95/3, 95/4, 95/5. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 95/3, 95/4, 95/5	U		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Działki nr ewid. 95/4 i 95/3 w całości a działka nr ewid. 95/5 częściowo znajdują się w strefie sanitarnej od cmentarza, co automatycznie blokuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych.
25.	Możliwość realizacji wjazdów na działki bezpośrednio z ulicy Dworcowej (dz. 123/5). <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Działki nr ewid. 123/5	1MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Nawiązując do uzgodnienia otrzymanego od ZDP w planie należało ustalić warunki, zawarte w §23 pkt. 2 i 3 uchwały.
26.	Dopuszczenie zjazdów z ul. Dworcowej co najmniej na działkę nr 1 i działkę nr 2 (załącznik nr 2), ponieważ nie mogą być one skomunikowane przez drogę wewnętrzną.	Działki nr ewid. 123/8, 123/16, 123/17	1MN		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Nawiązując do uzgodnienia otrzymanego od ZDP w planie należało ustalić warunki, zawarte w §23 pkt. 2 i 3 uchwały.

	2KDW (obecnie 1KDW). /Uwaga złożona do II wyłożenia/							i stanowi dojazd do nieruchomości. Droga 2KDW zostanie zmniejszona do 5 m, aby nie ingerowała w ogrodzenie nieruchomości właściciela.
--	---	--	--	--	--	--	--	---

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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§1

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg oraz ciągów pieszych, rowerowych Gmina Suchy Las będzie realizowała zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych Gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Finansowanie będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/106/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**Uzasadnienie
do uchwały Nr X/106/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 27 lutego 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/443/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla tej części obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą objęto obszar o powierzchni 71,04 ha.

Po etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu nastąpił podział opracowania na 2 części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid.: 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II – pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I.

Podział opracowania na części dokonany został podczas trwania procedury uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze. Zarządzeniem nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. opracowanie podzielono na dwie części, celem usprawnienia procedury dla działek nr ewid. 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo, na których nie występują użytki rolne klasy III. Właścicielem działek jest Gmina Suchy Las. Na przedmiotowym terenie zaplanowano inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania dawnej remizy strażackiej na obiekt użyteczności publicznej, dla której został sporządzony projekt koncepcyjny architektoniczny wraz z programem funkcjonalno-użytkowym oraz możliwe jest pozyskanie środków zewnętrznych na realizację ww. celu. Mając na uwadze wielkość całego obszaru opracowania planu, jego złożoną problematykę i jednocześnie konieczność realizacji celu publicznego na działkach gminnych, przy możliwym dofinansowaniu zewnętrznym, wystąpiła konieczność rozdzielenia toczącej się procedury sporządzania planu miejscowego na części. Intencją podziału było szybkie umożliwienie realizacji ww. celu publicznego.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2024 r. nr DNI.tr.602.313.2023, grunty w granicach działek nr ewid.: 123/14, 123/16, 123/17, 123/8, 123/5, 123/6, 124, 140/1, 140/2, 142, 143, 147, 148/1, 150/1, o łącznej powierzchni 2,2788 ha, uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze. Część gruntów położonych w granicach działek nr ewid. 124 i 128, o łącznej powierzchni 0,7007 ha, nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy IIIb na cele nierolnicze. W związku z powyższym z części II projektu została wyodrębniona część III, obejmująca fragmenty działek nr ewid. nr 124 i 128.

Zarządzeniem nr 87/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 13 czerwca 2024 r. dokonano zmiany Zarządzenia nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej na części. Obszar opracowania podzielono na trzy części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid.: 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II – pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I oraz do części III,
- 3) część III - fragmenty działek nr ewid.: 124 i 128.

W ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II właściciele działek ewid. nr 96, 92 oraz 95/7, obręb Gołęczewo, położonych w północnej części opracowywanego obszaru, złożyli uwagi do projektu planu, zawierające wnioski o zmianę funkcji z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe

jednorodzinne. Tożsame uwagi zostały złożone podczas toczącej się jednocześnie procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Ze względu na brak możliwości ustalenia przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania zgodnego z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pojawiła się konieczność podzielenia planu na kolejne części. Zarządzeniem nr 158/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 2 października 2024 r. dokonano zmiany Zarządzenia nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej na części. Obszar opracowania podzielono na cztery części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid.: 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II: pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I, III oraz do części IV,
- 3) część III: fragmenty działek nr ewid.: 124 i 128,
- 4) część IV: fragmenty działek nr ewid.: 95/7 i 92 oraz działka nr ewid. 96.

Zarządzeniem nr 210/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 30 grudnia 2024 r. dokonano kolejnej zmiany Zarządzenia nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej na części. Zmiana wynikała z konieczności dołączenia do części IV fragmentów działek nr ewid. 95/6 oraz 99, które będą stanowiły dojazd do terenów na działkach nr ewid. 92, 95/7, 96. Obszar opracowania podzielono zatem na następujące części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid. 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II: pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I, III oraz do części IV,
- 3) część III: fragmenty działek nr ewid.: 124 i 128,
- 4) część IV: fragmenty działek nr ewid.: 92, 95/6, 95/7, 99 oraz działka ewid. nr 96.

Niniejsza część II stanowi etap o powierzchni ok. 63,56 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudowa usługową – MU2;
- 2) tereny zabudowy usług społecznych, w tym usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych) – U1;
- 3) tereny zabudowy sportu i rekreacji – US;
- 4) tereny cmentarzy – ZC.

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

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo Północ, przyjęty uchwałą nr LII/502/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lutego 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo, rejon ul. Lipowej, przyjęty uchwałą nr LX/564/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 22 sierpnia 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo Południe I, przyjęty uchwałą nr X/75/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 maja 2007 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo Południe II, przyjęty uchwałą nr XLVI/418/10 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 lutego 2010 r.

W granicach opracowania znajdują się grunty rolne klasy III, które wymagały uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze. Decyzją nr DNI.tr.602.313.2023

z dnia 5 czerwca 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIb, o łącznej powierzchni 2,2788 ha, położonych na terenie gminy Suchy Las, w obrębie Gołęczewo, w granicach działek i konturów planistycznych, wyszczególnionych w załącznikach do wniosku (działki nr ewid.: 123/14, 123/16, 123/17, 123/8, 123/5, 123/6, 124, 140/1, 140/2, 142, 143, 147, 148/1, 150/1).

W projekcie planu jako funkcję wiodącą ustalono funkcję mieszkaniową jednorodzinną z zabudową wolno stojącą, uzupełnioną funkcją mieszkaniowo-usługową, usługową, terenami sportu i rekreacji oraz terenami zieleni urządzonej. Forma strukturalna i własnościowa zaprojektowanych terenów mieszkaniowych stwarza możliwość powstania ok. 220 nowych działek budowlanych, przy założeniu ich minimalnej wielkości na poziomie 1000 m².

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

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

- a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie budynków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz zawarcie ustaleń określających sposób realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów w związku z ich położeniem w granicach krajobrazu priorytetowego, w ramach którego wskazano obszar wyróżniający się lokalną formą architektoniczną oraz strefy funkcjonalno-przestrzenne: strefę A – granicę wsi historycznej, strefę B – granicę wsi współczesnej,
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska, a także niebudzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
- h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
- i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;
- k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,

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

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

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

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

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,

b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,

c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg publicznych i wewnętrznych;

4) projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy: uchwała Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las;

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

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.