

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południe

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 ze zm.) oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południe, 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach jedno-, lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 25°;
- 3) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym sieci infrastruktury technicznej, oraz dojazdy, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) 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 wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U/UC, 2P/U/UC, 3P/U/UC;
- 2) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E;
- 3) teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

§ 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, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony linii kolejowej nr 354 relacji Poznań Główny – Piła Główna, zlokalizowanej poza obszarem planu, dla której nie dopuszcza się wysunięcia poza tę linię;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem ustaleń określonych w planie;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 5) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw do celów grzewczych, nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przetransportowanie w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub dopuszczenie wykorzystania w granicach własnej działki gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zieleni izolacyjnej na terenach P/U/UC, wzdłuż linii rozgraniczających terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

§ 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 terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U/UC, 2P/U/UC, 3P/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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży wielostanowiskowych;
- 4) 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;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy budynków – 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy budowli – 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, z wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub skośne;
- 11) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynku;
- 12) nakaz realizacji co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku w kolorze białym, w odcieniach beżu, brązu lub szarości, z wyłączeniem kolorów pastelowych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 000 m², z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie wydzielania działek gruntu pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 15) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg.

§ 10. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli, sieci i innych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pozostałych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy budynków – 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 6) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg.

§ 11. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, urządzeń podczyszczających;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 10%;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg.

§ 12. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 354 Poznań Główny – Piła Główna, zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej przebudowy lub rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy oraz zapewniania dostępu służb do istniejącego kanału melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDD;
- 2) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, w tym handlowej, jednakże nie mniej niż 1 stanowisko na 2 zatrudnionych,
 - b) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej, jednakże nie mniej niż 1 stanowisko na 2 zatrudnionych;
- 4) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych, na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla rowerów, zgodnie z potrzebami;

- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych, zgodnie z potrzebami;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia stanowisk 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 przebudowy, rozbudowy 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 bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe oraz dopuszczeniem zastosowania oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych na teren kolejowy linii kolejowej nr 354 relacji Poznań Główny – Piła Główna, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - 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 lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy linii kolejowej nr 354 relacji Poznań – Piła, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) 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 ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zlokalizowanych na terenach 1P/U/UC, 2P/U/UC, 3P/U/UC, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 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.

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

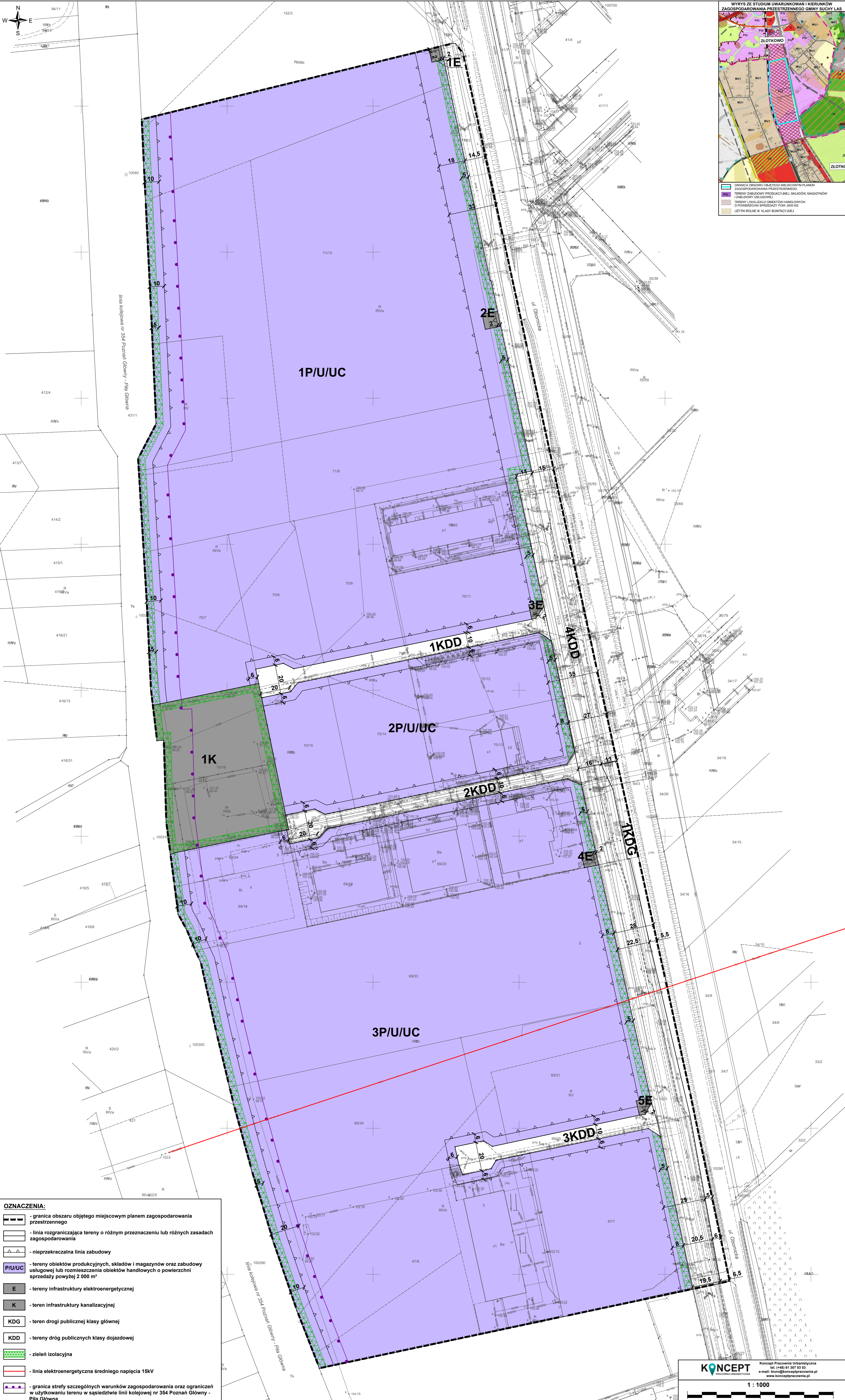
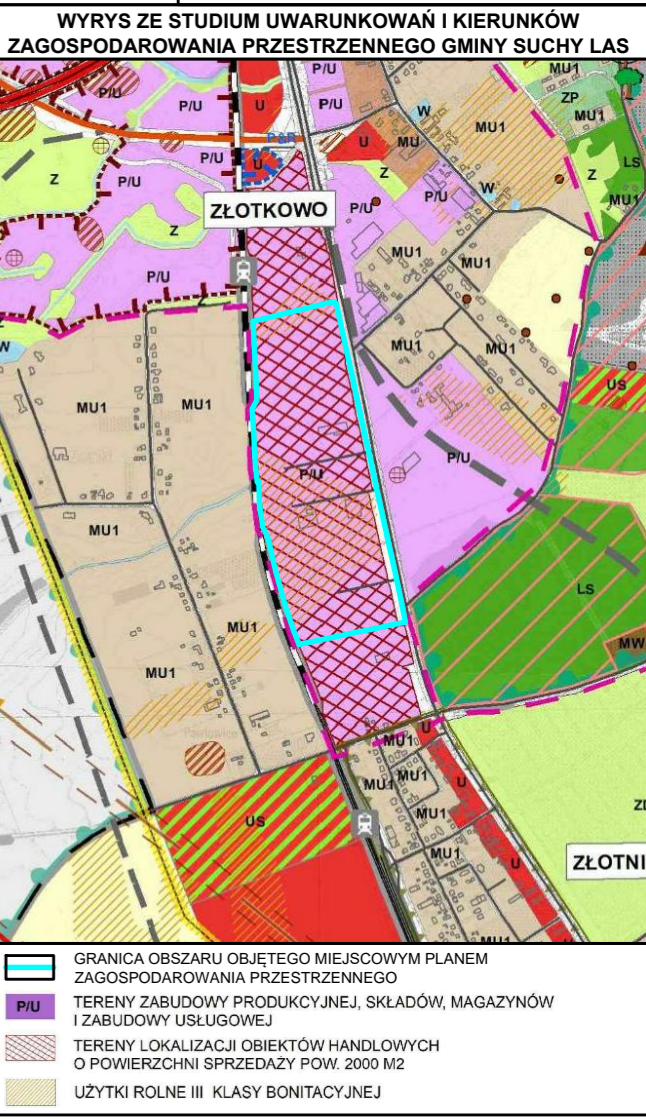
§ 18. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

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

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOTKOWO - POŁUDNIE

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SUCHY LAS
Z DNIA
R.



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
 - teren infrastruktury kanalizacyjnej
 - teren drogi publicznej klasy głównej
 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - zieleni izolacyjna
 - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
 - granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 354 Poznań Główny - Piła Główna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 stycznia 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 ze 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):

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2024 r. do 12 listopada 2024 r. Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 26 listopada 2024 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 stycznia 2025 r.

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 i 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

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 30 stycznia 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południe, 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 2024 r., poz. 1465 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prace nad projektem planu rozpoczęto po podjęciu uchwały nr XXXIX/446/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południe.

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 20 sierpnia 2018 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.

Prace projektowe nad projektem planu wstrzymano ze względu na realizowanie inwestycji dotyczącej budowy infrastruktury na terenie aktywizacji gospodarczej w Złotkowie - rejon pomiędzy ul. Pawłowicką, torami kolejowymi, ul. Sobocką i ul. Obornicką w Złotkowie zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, które należy uwzględnić w planie.

Kolejno 20 czerwca 2023 r. ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu. Projekt planu nie został uzgodniony z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu oraz Starostwem Powiatowym w Poznaniu, co skutkowało złożeniem zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. SKO postanowieniami z dnia 13 listopada 2023 r. oraz z dnia 13 maja 2024 r. uchyliło zaskarżone postanowienia i przekazało obie sprawy do ponownego rozpatrzenia organów I instancji. Organy I instancji odniosły się do stanowiska SKO uzgadniając projekt miejscowego planu pismami odpowiednio: z dnia 29 listopada 2023 r. Starostwo Powiatowe w Poznaniu i z dnia 4 czerwca 2024 r. Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu.

Ze względu na niewystępowanie gruntów klas chronionych oraz gruntów leśnych, w trakcie sporządzania projektu 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 22 października 2024 r. do 12 listopada 2024 r., a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 26 listopada 2024 r. W dniu 28 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. 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 - 11 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 przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zmianami), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych 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 obwieszczenia wraz z projektem planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las oraz zorganizowanie dyskusji publicznej;

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 realizacji inwestycji zgodnie z zamierzeniami, 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 i 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, zatwierdzonej uchwałą nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

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 styczniu 2025 r. projekt planu wraz z załącznikami, w tym danymi przestrzennymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującymi: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las do rozpatrzenia i uchwalenia.

Po uchwaleniu uchwałą 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.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.