

UCHWAŁA NR XXVI/298/16
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 19 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

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

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 700 m²;
- 3) zasada, o której mowa w pkt 2), nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzenie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącego oraz jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolno stojącej;
- 5) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;

- 6) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 13) dachy pochyłe dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 55°, przy uwzględnieniu § 7;
- 14) na terenie MN/U usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych usytuowanych w frontowej części działki równoległe do ulicy Dworcowej;
- 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - b) nie wyżej niż 10,0 m;
- 17) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie wyżej niż 6,0 m;
- 18) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 19) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym, z zastrzeżeniem § 7;
- 20) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na jeden lokal usługowy;

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

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 3) zasada, o której mowa w pkt 2), nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji parkingów, dojeżdż i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,30 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu maks. do rzędnej 95,50 m.n.p.t.;
- 10) dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) dla dachów pochyłych wysokość budynków nie wyżej niż 10,0 m;
- 12) dla dachów płaskich wysokość budynków nie wyżej niż 8,0 m;
- 13) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 14) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usług handlu,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej innych budynków.

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

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

- 3) dopuszczenie lokalizacji wiaty na rowery, obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz ścieżki pieszo – rowerowej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynku: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 10,0 m;
- 8) dach pochyły dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15°- 45°, przy uwzględnieniu § 7;
- 9) zastosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym z zastrzeżeniem § 7;
- 10) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na terenie drogi publicznej 2KD-D w wyznaczonych lokalizacjach parkingów w systemie parkuj i jedź.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Szamotuły” o nr złoża 767, zgodnie z informacją na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu MN/U – nie określa się;
 - b) dla terenu 1U, 2U – nie określa się;
 - c) dla terenu Uk – nie określa się;
- 2) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu MN/U – 700 m²;
 - b) dla terenu 1U, 2U – 1000 m²;
 - c) dla terenu Uk – nie określa się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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