

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 28 maja 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji
gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538) oraz 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. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej, zwany dalej „planem”, 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, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.

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

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, jak i budynek garażowy, oraz budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażowego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) **parkingu Park&Ride** – należy przez to rozumieć parking typu zaparkuj samochód/jedź komunikacją publiczną, zlokalizowany w pobliżu głównych przystanków transportu publicznego;
- 5) **zieleni o funkcji izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej składający się z wielogatunkowych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW**;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P**;
- 3) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDS**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDZ**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 6) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KKK**;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1WS**;

8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg **1KDZ, 1KDD, 2KDD**;
- 3) minimalne powierzchnie nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem zakazów określonych w pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć związanych z:
 - chowem i hodowlą zwierząt,
 - ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,
 - utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt,
 - przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,
 - produkcją mas bitumicznych,
 - przetwarzaniem produktów zawierających azbest,
 - przetwarzaniem, przechowywaniem i składowaniem odpadów promieniotwórczych,
 - b) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - c) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) obiektów handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyłączeniem terenu 1U-P,
 - e) przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w przypadku lokalizacji na terenie 3U-P usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji oraz obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych i roztopowych lub opóźniających jej spływ, takich jak np. otwarte lub częściowo otwarte formy retencji, umożliwiające bezpośrednie parowanie wody;
- 6) zapewnienie odpowiedniej, do przeznaczenia, przepustowości oraz ciągłości i spójności urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
- 7) nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym na tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia, w tym u uczestników ruchu drogowego i kolejowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 50-26/103, AZP 50-26/101, AZP 50-26/102, AZP 50-26/99, AZP 50-26/98, AZP 50-26/96, AZP 50-26/178, AZP 50-26/177, AZP 50-26/262A, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącego;
- 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 10) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
- 11) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu 12°-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny; przy czym w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 13) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;

- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej **3KDD**, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m².

§ 9. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków usługowych, obiektu albo obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z uwzględnieniem pkt 2, 3, 4 i 5;
- 2) na terenie **1U-P** dopuszczenie lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na terenach **1U-P** i **2U-P** zakaz lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji oraz obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 4) na terenie **3U-P** dopuszczenie lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji oraz obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 5) jako uzupełnienie zabudowy, określonej w pkt 1, dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 70 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem § 20 pkt 10 i 11;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem na czas prowadzenia prac budowlanych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji parkingu Park&Ride;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 1,5;
- 12) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 1,0;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 15) wysokość budynków: nie więcej niż 15,0 m;
- 16) wysokość budowli: nie więcej niż 15,0 m;
- 17) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 25°;
- 18) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, z uwzględnieniem pkt 19 i 20, nie wliczając miejsc do parkowania na parkingu typu Park&Ride:
 - a) 2,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy magazynowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 19) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w obrębie działki zgodnie z potrzebami;
- 20) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania;
- 21) obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) **1U-P** – z terenu drogi dojazdowej **1KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) **2U-P** – z terenu drogi dojazdowej **2KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) **3U-P** – z terenu drogi dojazdowej **2KDD** oraz z terenu drogi dojazdowej **3KDD** poprzez teren zieleni **3Z**, zgodnie z przepisami odrębnymi;

22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 5000 m².

§ 10. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDS**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 11. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 12. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) na terenach 2KDD, 3KDD dopuszczenie lokalizacji parkingu Park&Ride.

§ 13. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KKK**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą kolejową i szynową, z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy istniejących budowli oraz ich odbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji i zachowania drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) wysokość budowli: nie więcej niż 50,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 14. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie wykonywania prac z zakresu regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania wód oraz innych działań związanych z gospodarką wodną;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 6) wysokość budowli: nie więcej niż 1,0 m;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 15. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni o funkcji izolacyjnej, dróg dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie użytkowania jako teren upraw rolnych, łąk, pastwisk;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 16. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 1MNW – 1000 m²,
 - b) dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P – 5000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach:
 - a) dla terenu 1MNW – 20,0 m,
 - b) dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających ze strefy pasa technologicznego, o szerokości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w obie strony, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne;

- 5) nakaz uwzględniania przepisów odrębnych w graniach terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 354 Poznań Główny – Piła Główna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się nakaz zachowania ciągłości elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg dla pieszych lub rowerów w granicach obszaru planu, oraz powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych oraz tereny komunikacji kolejowej oraz wykorzystania do tego celu drogowych lub kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - a) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłyny, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 22. 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%.

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 maja 2026 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538), 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 z późn. zm.) 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 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 3 do uchwały nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz. U. 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą nr LXIV/748/23 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej.

Obszar przystąpienia objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 grudnia 2015 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Północny Zachód, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/302/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 10 grudnia 2020 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Suchy Las, w obrębach geodezyjnych Złotkowo i Złotniki, w rejonie ulicy Sobockiej. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi około 39,35 ha. Teren opracowania znajduje się pomiędzy drogą ekspresową S11, a linią kolejową relacji Poznań – Piła (linia nr 354). Ponadto, przez centralną część obszaru projektu mpzp przebiega droga powiatowa nr 2400 (Napachanie – Złotkowo). Obecnie przedmiotowy obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany, głównie użytkowany rolniczo. Charakteryzuje się on wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, którą w zdecydowanej większości tworzą pola uprawne i łąki, a także tereny cieków wodnych i zieleni jej towarzyszącej. Powierzchnie utwardzone występują wyłącznie w formie dróg i dojazdów.

Zgodnie z mapą ewidencyjną, na terenie objętym opracowaniem występują następujące użytki gruntowe: grunty orne: R, łąki trwałe: Ł, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych: Lzr, nieużytki: N; grunty pod rowami: W, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych: Tp, drogi: dr, tereny kolejowe: Tk.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), a także uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które odpowiadać będą architekturze tej części gminy Suchy Las.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalając przeznaczenie terenów w projekcie planu brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono także interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia obowiązującego Studium.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- 1) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 2) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 3) zorganizowanie spotkania otwartego;
- 4) zorganizowaniu punktu konsultacyjnego.

Jednostki organizacyjne oraz osoby fizyczne mogły składać wnioski do przedmiotowego projektu planu miejscowego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 maja 2024 r. Po dokonaniu oceny zgłaszanych wniosków, uznano o konieczności ich uwzględnienia i wprowadzenia w ustaleniach projektu planu miejscowego stosownych zapisów, niewykraczających poza kompetencje planu miejscowego.

W dniu 5 sierpnia 2025 r. wystąpiono do organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu ma mocy przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarząd Powiatu Poznańskiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu oraz Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu odmówili uzgodnienia przedmiotowego projektu planu, jednocześnie wskazując warunki, które należy spełnić w celu uzyskania uzgodnienia projektu.

W związku z powyższym, w projekcie planu dokonano stosownych korekt, a następnie w dniu 5 stycznia 2026 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W dniach od 17 lutego 2026 r. do 17 marca 2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 5 marca 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W czasie trwania konsultacji społecznych:

- nie została złożona żadna uwaga do projektu planu miejscowego,
- na spotkaniu otwartym, zarówno na sali, jak i online pojawiło się łącznie 3 zainteresowanych,
- punktu konsultacyjnego nie odwiedziła żadna zainteresowana osoba.

Biorąc pod uwagę powyższe, do projektu planu miejscowego przedstawionego na konsultacjach społecznych nie zostały wprowadzone żadne zmiany wynikające z udziału interesariuszy w przygotowaniu aktu planowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem z konsultacji, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ww. ustawy. W związku z powyższym, sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych. Raport przedstawił sposób przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz ich wyniki.

Następnie Wójt Gminy Suchy Las przedstawił Radzie Gminy Suchy Las projekt planu miejscowego wraz z raportem.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las uchwalonej uchwałą nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym częściową wpłyną na wydatki z budżetu gminy (koszty związane z budową dróg publicznych). Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększą się przychody do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.