

**UCHWAŁA NR IX/92/25  
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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży wielostanowiskowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących portierni o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 rozbioru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego lub wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy oraz zapewnienia 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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.