

UCHWAŁA NR XVII/187/25
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 30 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji
gospodarczej – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej – część I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 roku, ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat od linii rozgraniczających tereny;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m i szerokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 6) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**;
- 3) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 6) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **1L, 2L**;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**.

§ 4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§ 5. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b oraz 2 lit. a,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych od strony terenu drogi ekspresowej, terenu drogi zbiorczej i terenu komunikacji drogowej publicznej o wysokości większej niż wyznaczone w planie względem tych terenów linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż ich całkowita wysokość,
 - c) ujednoliconą kolorystykę elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i d oraz pkt 3,
 - d) kolorystykę dachów w tonacjach szarości, brązu, czerwieni oraz czerni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parterowej portierni poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie od strony terenu dróg dojazdowych, terenu drogi zbiorczej oraz terenu komunikacji drogowej publicznej,
 - b) lokalizację garaży wielostanowiskowych lub wielopoziomowych,
 - c) stosowanie betonu w wykończeniu elewacji,
 - d) realizację na elewacji budynku jednej instalacji artystycznej stanowiącej reprodukcję dzieła „Panorama Racławicka” o maksymalnych wymiarach 125 m na 15 m,
 - e) dla istniejącej zabudowy rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w kolorach jaskrawych i odblaskowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - b) gospodarowanie masami ziemnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) stosowanie 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,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych,

- e) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach U-P od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji,
- f) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, takich jak np. otwarte lub częściowo otwarte formy retencji, umożliwiające bezpośrednie parowanie wody,
- h) zapewnienie odpowiedniej, do przeznaczenia, przepustowości oraz ciągłości i spójności urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu,
- i) stosowanie przepuszczalnych materiałów przy budowie miejsc do parkowania dla minimum 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania wymaganych dla danej inwestycji;

2) dopuszcza się:

- a) realizację zielonych dachów i ścian,
- b) budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu,
- c) kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszczonych ustaleniami planu oraz:
 - instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
 - instalacji do wytwarzania masy włóknistej z drewna lub innych materiałów włóknistych,
 - instalacji do przetwarzania, magazynowania, zbierania odpadów, stacji przeładunkowych odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika),
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) 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 i magazynowaniem gleby i ziemi z terenów zanieczyszczonych,
 - przetwarzaniem, przechowywaniem i składowaniem odpadów promieniotwórczych,
- d) punktów selektywnej zbiórki odpadów i składowisk odpadów,
- e) usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- f) usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji,
- g) obiektów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- h) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, w tym w wyniku makroniwelacji terenu, w sposób powodujący negatywne skutki dla terenów sąsiednich.

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

- 1) ochronę konserwatorską w strefach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/94, AZP 50-26/95, AZP 50-26/96, AZP 50-26/97, AZP 50-26/98, AZP 50-26/178, xAZP 50-26/179, AZP 50-26/238, AZP 50-26/263;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w granicy udokumentowanych złóż węgla brunatnego „Szamotuły” nr 767, w stosunku do którego zastosowanie mają przepisy prawa geologicznego i górniczego.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodnie z ustaleniami dla danego terenu;
 - b) minimalną szerokość frontu działki, z wyjątkiem działek przeznaczonych na cele publiczne oraz działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - 40 m dla terenu 1U-P,
 - 60 m dla terenów 2U-P, 3U-P, 4U-P i 5U-P,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°;
- 3) ustalenia określone w pkt 2 nie dotyczą terenu L, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

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

- 1) ustala się uwzględnienie:
 - a) ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ograniczeń wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym, w którym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych, do czasu jej likwidacji lub przebudowy na linię kablową,
 - c) warunków i ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne,
 - radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne,

- d) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w granicach terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii – urządzeń fotowoltaicznych w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na terenach dróg publicznych oraz na terenie komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, które są powiązane z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic planu, przy czym zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu drogi ekspresowej oraz terenu drogi zbiorczej,
- b) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - 2 miejsca do parkowania na każde dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach, magazynach,
 - w przypadku zapotrzebowania, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów samochodowych zaprojektowanych i wykonanych do przewozu ładunków i mających maksymalną masę całkowitą przekraczającą 7,0 t, na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego,
- c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową nie mniejszą niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania,
- d) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów pełniących różne funkcje;

- 2) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażach wielostanowiskowych, w tym w garażach wielopoziomowych, na terenach U-P.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) możliwość utrzymania istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
- b) możliwość lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) parametry sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,
- d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci lub urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych,

- i) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - j) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie urządzeń i rozwiązań oczyszczających ścieki przemysłowe,
 - b) lokalizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, biogaz, biogaz rolniczy,
 - b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych oraz tereny komunikacji kolejowej i szynowej oraz wykorzystania do tego celu drogowych lub kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 14. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) obiektów produkcyjnych lub usługowych, a w szczególności budynków usługowych, produkcyjnych, biurowych, magazynowych, składów, portierni,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków gospodarczych lub garażowych,
 - b) wiat,
 - c) instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii, z zastrzeżeniem, że instalacje obejmujące energię promieniowania słonecznego mogą być zlokalizowane wyłącznie w ramach budynku lub wiaty,
 - d) infrastruktury kolejowej, w tym rozjazdu, urządzeń do przeładunku w transporcie intermodalnym oraz bocznic, wyłącznie na terenie 2U-P,
 - e) obiektów obsługi komunikacji i transportu drogowego, w szczególności stacji paliw, stacji ładowania pojazdów elektrycznych, stacji obsługi pojazdów, parkingów,
 - f) placów manewrowych, dojazdów,
 - g) lądowisk dla helikopterów,
 - h) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych;
- 3) ustala się:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 50% na terenie 1U-P,
 - 60% na terenach 2U-P i 3U-P,
 - 40% na terenach 4U-P i 5U-P,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą:
 - 1,00 na terenie 1U-P,

- 1,20 na terenach 2U-P i 3U-P,
- 0,80 na terenach 4U-P i 5U-P,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie niższy niż 30% na terenach 1U-P, 4U-P i 5U-P, przy czym minimum 10% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,
- nie niższy niż 20% na terenie 3U-P, przy czym minimum 10% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,
- nie niższy niż 15% na terenie 2U-P, przy czym minimum 5% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,

e) maksymalną wysokość zabudowy:

- budynków usługowych lub produkcyjnych:
 - 15,00 m na terenach 1U-P, 4U-P i 5U-P,
 - 25,00 m na terenach 2U-P i 3U-P,
- budynków gospodarczych lub garażowych:
 - 8,00 m na terenach 1U-P i 3U-P,
 - 10,00 m na terenie 2U-P,
 - 6,00 m na terenie 4U-P,
 - 7,00 m na terenie 5U-P,
- budynków portierni: 5,0 m;
- wiat: 12,00 m,
- budowli: 25,00 m, przy czym dla masztów i wieży telekomunikacyjnych dopuszcza się wysokość do 70,00 m,

h) dachy dowolne,

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki, nie mniejszą niż 4000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogi dojazdowej oraz poprzez teren komunikacji drogowej publicznej, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 3U-P z terenu dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na terenie 3U-P, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- b) dróg dla pieszych lub rowerów,
- c) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni w pasie drogowym.

§ 16. Dla terenu drogi ekspresowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- b) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- b) dróg dla pieszych lub rowerów,
- c) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- b) dróg dla pieszych lub rowerów,
- c) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) zieleni w pasie drogowym,
- f) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą kolejową i szynową,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%,
- c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00,
- d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków 8,0 m,
 - budowli 50,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) rozjazdu z linii kolejowej na teren 2U-P w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- b) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**:

1) ustala się:

- a) zachowanie i użytkowanie cieku wodnego i rowu melioracyjnego jako wody otwartej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%,
- c) maksymalną wysokość zabudowy budowli 12,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- b) zieleni naturalnej,
- c) przejazdów, przejść, dojazdów,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dróg dla pieszych lub rowerów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 21. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L**:

1) ustala się:

- a) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 22. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację i utrzymanie zieleni naturalnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75%,
- c) maksymalną wysokość zabudowy budowli 12,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,

- c) budowli i urządzeń do zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, w tym retencji,
- d) dojść, dojazdów,
- e) dróg dla pieszych lub rowerów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 23. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

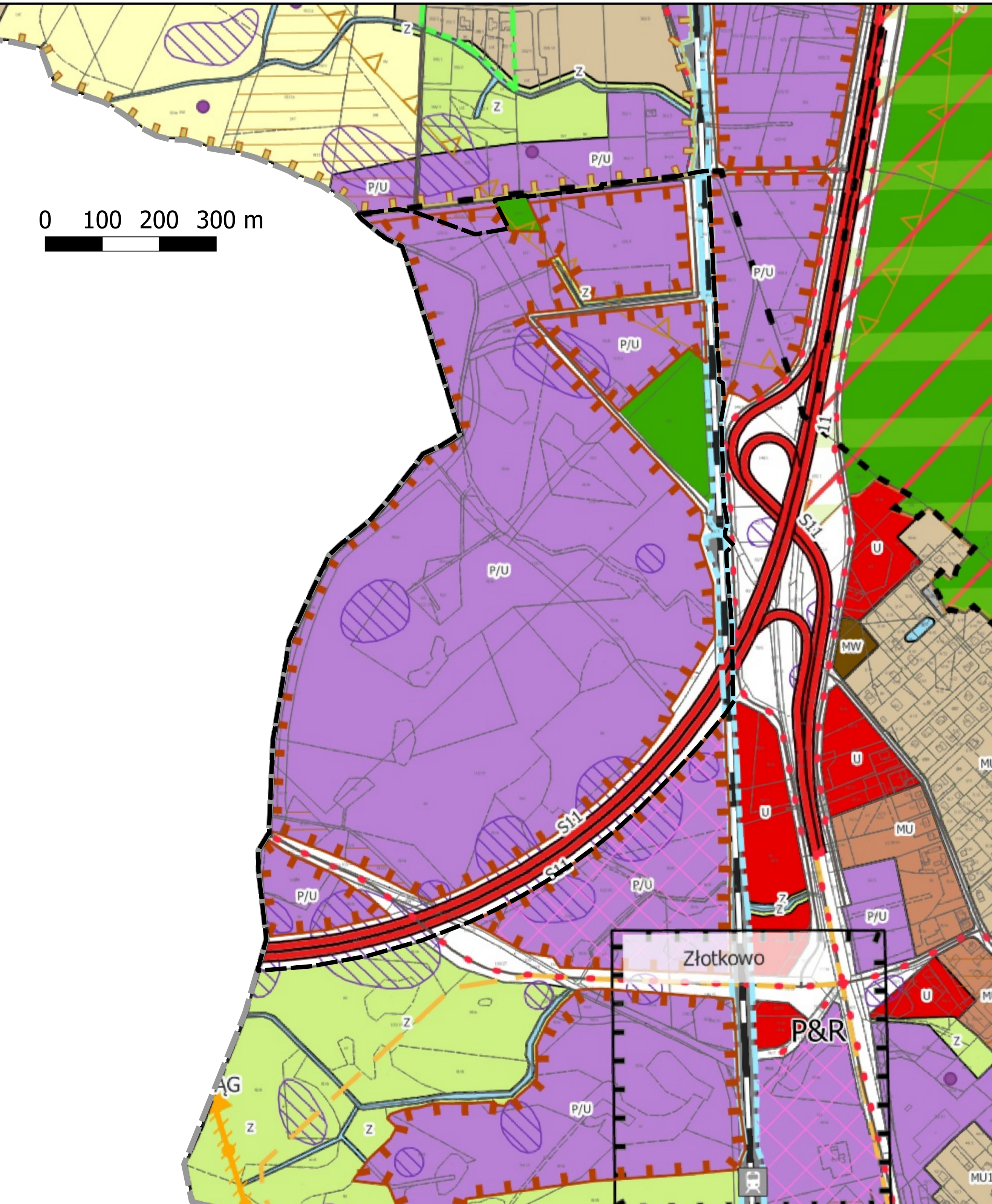
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOTKOWO ZACHÓD - TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ - CZĘŚĆ I

Załącznik nr 1
do uchwały nr XVII/187/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 października 2025 r.
Dz. Urz. Woj. Wielk.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS
SKALA 1:5 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- TERENY DRÓG
- TERENY KOLEJOWE
- KOLEJOWE TERENY ZAMKNIĘTE
- OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
- ZŁOŻE NR 767: ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO "SZAMOTUŁY"

SOBOTA
GM. ROKIETNICA

SKALA 1:1000

0 100 200 300 m

MAPA ZASADNICZA W UKŁADZIE 2000(18) W POSTACI WEKTOROWEJ
POZYSKANA ZE STAROSTWA POWIATOWEGO W POZNANIU. LICENCJA NR
GKG.GZW.4062.76.2025_3021_P Z DNIA 18.04.2025 R.

OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY SUCHY LAS
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN LASÓW
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- GRANICA TERENU ZAKMNIĘTEGO KOLEJOWEGO
- OBSZAR ROZJAZDU Z LINII KOLEJOWEJ
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ

- UDOKUMENTOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ WĘGLA BRUNATNEGO "SZAMOTUŁY" NR 767
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIENAPIĘCIA 15 KV WRAZ ZE STREFĄ PASA TECHNOLOGICZNEGO
- LINIA WYMIAROWA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/187/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w nawiązaniu do 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.)

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

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las Załącznik do uchwały nr XVII/187/25 z dnia 30 października 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Dopuszczenie poprzez wykreślenie § 7 ust. 3 litera e/f.	cały obszar planu	cały obszar planu		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Obecnie § 7 ust. 3 litera f/g. Plan miejscowy nie przewiduje dopuszczenia wskazanych przedsięwzięć z uwagi na potencjalne wystąpienie konfliktów przestrzennych.
2.	Uwzględnienie możliwości rozbudowy budynku mieszkalnego o dodatkową powierzchnię o min. 200 m ² .	dz. ewid. 117/2, obręb Złotkowo	Teren 4U-P		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan miejscowy nie określa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co jest zgodne z ustaleniami polityki przestrzennej gminy.
3.	Możliwość powstania basenu rekreacyjnego otwartego o pow. 50 m ² .	dz. ewid. 117/2, obręb Złotkowo	Teren 4U-P		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan miejscowy nie określa zasad dla lokalizacji obiektów basenowych o powierzchni do 50m ² , które nie wymagają zgłoszenia ani pozwolenia na budowę.
4.	Wpisanie do projektu pasa zieleni wysokiej o szerokości 50 m wzdłuż drogi 3 KDD.	Tereny 2U-P i 4U-P	Tereny 2U-P i 4U-P		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan miejscowy nie określa sztywnej lokalizacji pasa zieleni wysokiej. Zapisy planu określają wymagany procentowy udział zagospodarowania terenu zielenią wysoką dając elastyczność w jej lokalizacji.
5.	Zmniejszenie wysokości budynków dla 3UP i 2UP określonych w §14 ust. 3 lit. e z 25 m na 15 m.	Tereny 2U-P i 3U-P	Tereny 2U-P i 3U-P		X		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan miejscowy określa wysokość budynków na przedmiotowym terenie jako 25 m.
6.	Proszę o zmianę §6.1) b) w następujący sposób: b) lokalizację obiektów budowlanych od strony terenu drogi ekspresowej, terenu drogi	cały obszar planu	cały obszar planu	X	X		X	Uwaga nieuwzględniona w części. Plan miejscowy określa ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych od strony terenu drogi ekspresowej, terenu drogi zbiorczej i terenu

	zbiorezej, terenów drogi dojazdowej i terenu komunikacji drogowej publicznej o wysokości większej niż wyznaczone w planie względem tych terenów linie zabudowy, w odległości nie mniejszej ich całkowitej wysokości. (...)						komunikacji drogowej publicznej zgodnie ze stanowiskiem odpowiedniego zarządcy drogi. <u>Uwaga uwzględniona w części.</u> Plan miejscowy nie określa ograniczeń lokalizacji obiektów od terenu drogi dojazdowej. Ograniczenia nie określone w planie wskazane zostały w przepisach odrębnych.
7.	Proszę o zmianę §13.1) i) w następujący sposób: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych lub alternatywnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,	cały obszar planu	cały obszar planu		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan miejscowy nie określa do zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło i chłód wykorzystania alternatywnych źródeł energii, które nie posiadają prawnej definicji.
8.	W §14.3) e) Proszę o dopuszczenie 30 m wysokości budynków oraz budowli na terenie 2U-P.	Teren 2U-P	Teren 2U-P		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan miejscowy określa wysokość budynków i budowli na przedmiotowym terenie jako 25 m, z dopuszczeniem 70m dla masztów i wież telekomunikacyjnych.
9.	Proszę o zmianę §13.1) i) w następujący sposób: i) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych lub alternatywnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.	cały obszar planu	cały obszar planu		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan miejscowy nie określa do zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło i chłód wykorzystania alternatywnych źródeł energii, które nie posiadają prawnej definicji.
10.	W §14.3) e) Proszę o dopuszczenie 30 m wysokości budynków oraz budowli na terenie 3U-P.	Teren 3U-P	Teren 3U-P		X	X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Plan miejscowy określa wysokość budynków i budowli na przedmiotowym terenie jako 25 m, z dopuszczeniem 70m dla masztów i wież telekomunikacyjnych.

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) 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 ze 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, stanowią będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów rozpoczęcia 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 XVII/187/25

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 30 października 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do uchwały nr XVII/187/25
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej – część I

Zgodnie z uchwałą nr LV/642/23 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 marca 2023 r., na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej, zwanego dalej „planem”.

Podjęcie prac planistycznych w sprawie planu wynikało w szczególności z:

1) wniosku osób fizycznych o wywołanie uchwały o sporządzenie nowego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód - teren aktywizacji gospodarczej” w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 117/2, obręb Złotkowo, z przeznaczenia MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, na przeznaczenie P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) wniosku inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar w północno-zachodniej części Złotkowa, na północ od drogi ekspresowej S11, w celu zrationalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dla realizacji Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą;

3) konieczności weryfikacji obecnego układu komunikacyjnego zlokalizowanego na gruntach, na których planowana jest inwestycja, położonych na północ od drogi ekspresowej S11.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, określona w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 11 kwietnia 2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 11 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr NPP.6722.1.2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo nr WOO-III.411.142.2023.AK.1 z dnia 10 maja 2023 r.) oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu (pismo nr NS.9011.5.118.2023.AC z dnia 20 kwietnia 2023 r.) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las wystąpił do właściwych organów/instytucji o opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las przekazał do uzgodnienia projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Na podstawie opinii, uzgodnień i braku uzgodnień Wójt Gminy Suchy Las dokonał wtórnej analizy, wprowadził poprawki lub utrzymał zapisy projektu planu, w szczególności:

1) uwzględniono opinię Enea Operator w zakresie wprowadzenia informacji dodatkowych o przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz z pasami technologicznymi;

2) poddano analizie opinię PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., z której częściowo uwzględniono postulaty opiniującego plan. Wójt Gminy utrzymał wprowadzoną w projekcie planu strefę szczególnych warunków zagospodarowania obszaru sąsiadującego z terenem kolejowym w dotychczasowym zakresie, zgodnie z art. 53 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Zgodnie z powyższym nie przesunięto nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2U-P. Natomiast Wójt Gminy Suchy Las uwzględnił postulat o uszczegółowieniu zapisów dotyczących ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) uwzględniono postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad;

4) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu, które Wójt Gminy Suchy Las wprowadził w zakresie szczegółowości planu;

5) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Powiatu Poznańskiego, które Wójt Gminy Suchy Las wprowadził w zakresie szczegółowości planu;

6) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej.

Pismem z dnia 8 lipca 2025 r. Wójt Gminy Suchy Las ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu planu do Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu oraz Zarządu Powiatu Poznańskiego. Zarząd Powiatu uzgodnił projekt bez uwag, Zarząd Dróg Powiatowych wyjątkowo uzgodnił projekt planu.

Pismem z dnia 14 lipca 2025 r. Wójt Gminy Suchy Las ponownie wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, ENEA Operator Sp. z o.o., Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej oraz PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Wójt Gminy Suchy Las dokonał wtórnej analizy i wprowadził poprawki wynikające z opinii PKP Polskie Linie Kolejowa S.A. oraz braku uzgodnienia GDDKiA.

Pismem z dnia 24 lipca 2025 r. Wójt Gminy Suchy Las ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu do GDDKiA – projekt został uzgodniony bez uwag.

Pismem nr NPP.6722.1.2023 z dnia 18 lipca 2025 r. wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,6080 ha gruntów rolnych klas IIIB.

W związku z wystąpieniem z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, której procedura jest czasochłonna i wymaga otrzymania poszczególnych opinii, Wójt Gminy Suchy Las dokonał podziału planu na części, zgodnie z Zarządzeniem Nr 126/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej. Podział planu objął odpowiednio część objętą wnioskiem wraz z fragmentem układu drogowego (ok. 0,80 ha) – część II oraz pozostałą część opracowania (ok. 79,57 ha) nieobjętą wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów oraz fragmentem układu drogowego – część I.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu – części I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20 sierpnia 2025 r. do 10 września 2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 12 sierpnia 2025 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 2 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu, do dnia 24 września 2025 r. wpłynęły 3 pisma zawierające 15 uwag do projektu planu. Zgodnie z Zarządzeniem nr 148/2025 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 10 października 2025 r. uwzględniono część uwag niewymagających powtórzenia procedury w zakresie opiniowania, uzgadniania oraz wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej – część I przedłożono Radzie Gminy Suchy Las celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu a także dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) uwzględnia prawo własności;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- niniejszy projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowanie terenów w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowanie rozwiązań stanowiących kontynuację istniejącego zagospodarowania,

5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej 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.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszarów pod tereny zabudowy wystąpi wzrost przychodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów gminnych. Plan wprowadza tereny dróg publicznych - klasy ekspresowej, zbiorczej i dojazdowej. W związku z powyższym, zadania własne Gminy w odniesieniu do dróg publicznych, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej, będą miały wpływ na budżet Gminy Suchy Las.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Suchy Las Nr LXV/349/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

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