

UCHWAŁA NR XX/225/26
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 22 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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 Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej – część I, zwany dalej „Planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 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 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 dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku Planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru Planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku Planu symbolem U-P;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku Planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla energii wiatru dopuszczenie stosowania wyłącznie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 50-27/12, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 4000 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70 do 110.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem Planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku przebudowy na kablową linii elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie, 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 radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo, zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku Planu symbolem U-P ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych i składów;

- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania, utylizacji, segregacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie zbierania odpadów oraz wstępnego magazynowania, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,65;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 22%;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 12,5 m;
- 12) dowolną geometrię dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².

§ 12. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku Planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej, lecz nie mniej niż trzy miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 150 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej i składowej, lecz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych w zabudowie składów i magazynów;
- 4) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie rozbioru, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;

- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji małej instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 14) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 5.

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

§ 15. 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%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŻŁOTKOWO POŁUDNIOWY-WSCHÓD - TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ W REJONIE UL. OBORNICKIEJ I ŻYTNIEJ - CZĘŚĆ I

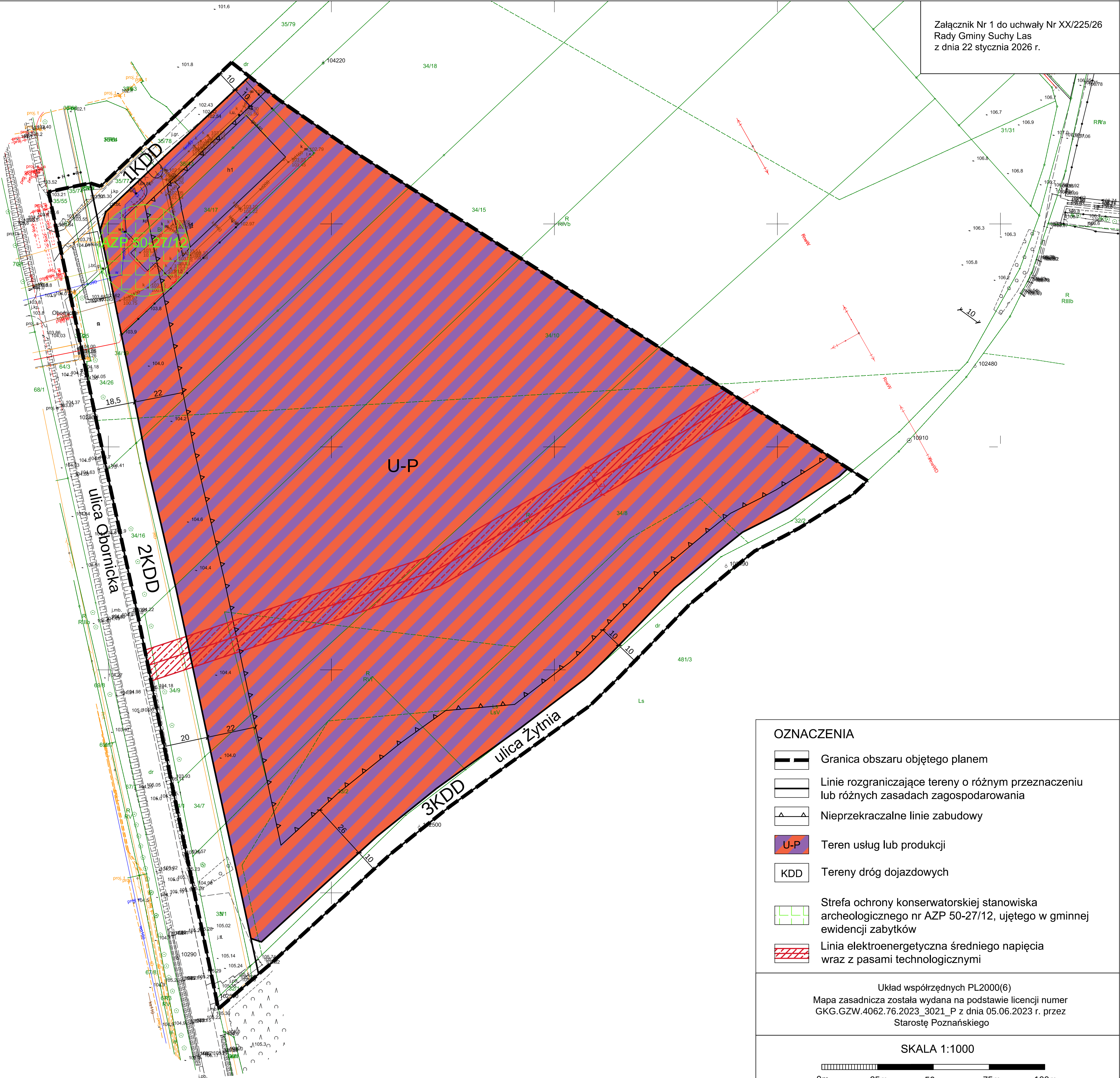
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS



- Oznaczenia
- Granica obszaru objętego planem
 - Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług
 - Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej
 - Tereny dróg
 - Rola klas I-III
 - Tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 M2
 - Planowany przebieg dróg ponadlokalnych
 - Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków
 - Granice obrębów



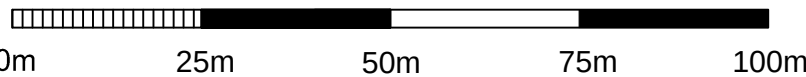
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/225/26
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 22 stycznia 2026 r.



- OZNACZENIA
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - U-P Teren usług lub produkcji
 - KDD Tereny dróg dojazdowych
 - Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 50-27/12, ujętego w gminnej ewidencji zabytków
 - Linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi

Układ współrzędnych PL2000(6)
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer
GKG.GZW.4062.76.2023_3021_P z dnia 05.06.2023 r. przez
Starostę Poznańskiego

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2
do uchwały nr XX/225/26
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 22 stycznia 2026 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 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)

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 z dnia 30 stycznia 2025 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	Wniesiono o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Żytniej o szerokości 10 metrów od granicy działki na całej jej długości od strony ul. Żytniej. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Obszar opracowania planu	U-P		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Na podstawie dokonanych analiz dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie U-P.
2.	Wniesiono o zwiększenie wskaźnika zabudowy na poziomie do 60% powierzchni działki. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Obszar opracowania planu	U-P		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Na podstawie analiz dokonano zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 55% na terenie U-P.
3.	Wniesiono o przywrócenie poprzedniego wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% z wersji uchwały z pierwotnego wyłożenia. Obecny ustalony po I wyłożeniu MPZP nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. <i>/Uwaga złożona do II wyłożenia/</i>	Obszar opracowania planu	Obszar opracowania planu		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wskaźnik powierzchni zabudowy został podwyższony do 55% na podstawie uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dokonanych analiz. Dokonano weryfikacji zapisów MPZP, która wykazała brak sprzeczności ze SUIKZP.
4.	Wniesiono o wprowadzenie terenu zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej na terenie określonym użytkowaniem gruntu o oznaczeniu Ls. <i>/Uwaga złożona do I wyłożenia/</i>	Dz. Ewid. nr 33/2, 34/8 obręb Złotkowo	U-P, 3KDD		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 czerwca 2025 r. wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych pod teren usług lub produkcji i tereny dróg dojazdowych. Jest to również zgodne z głównym kierunkiem przeznaczenia określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wprowadzenie przeznaczenia pod powyższe tereny nie przesądza w sposób jednoznaczny o sposobie potencjalnego zagospodarowania terenu.
5.	Wniesiono o przeznaczenie części terenu U-P określonego na załączniku do uwag,	Dz. Ewid. nr 33/2 obręb Złotkowo	U-P		X			<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Na podstawie dokonanych analiz po

	obecnie stanowiącego użytek Ls na terenie dz. 33/2 jako terenu zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej. (...)  /Uwaga złożona do II wyłożenia/						X	pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wprowadzono korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie U-P.
6.	Wniesiono o pozostawienie względem obowiązującego miejscowego planu wysokości zabudowy na obecnym poziomie tj. 10,0 m z proponowanej wysokości 12,5 m. /Uwaga złożona do I wyłożenia /	33/2, 34/8 obręb Złotkowo	U-P		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Wysokości do 12,5 m na obszarze opracowania została wprowadzona w celu ujednolicenia zapisów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami, gdzie dla większego obszaru określona została ww. wysokość.
7.	Wniesiono o pozostawienie względem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy na obecnym poziomie tj. 10 m. Proponowana wysokość 12,5 m może przyczynić się do konfliktów pomiędzy sąsiadującymi terenami mieszkaniowymi jednorodzinnymi. /Uwaga złożona do II wyłożenia/	Obszar opracowania planu	Obszar opracowania planu		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wysokość 12,5 m dostosowano i ujednolicono do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy założeniu ujednolicenia wysokości na poziomie 12,5 m oraz braku sąsiedztwa z terenami zabudowy mieszkaniowej nie ma przesłanek wystąpienia konfliktów przestrzennych.
8.	Wniesiono o wykreślenie pkt 2 w §5 zapisów o dopuszczeniu instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych i biologicznych. /Uwaga złożona do I i II wyłożenia/	Obszar opracowania planu	Obszar opracowania planu		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Sporządzenie projektu miejscowego planu opiera się o wnioskowany zapis, zgodnie z wnioskami o wywołanie procedury oraz wnioskami złożonymi na etapie wszczęcia procedury. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego dla pozostałych przedsięwzięć określonych w przepisach odrębnych.
9.	Wniesiono o uniemożliwienie obsługi terenu U-P z drogi 3KDD – ul. Żytniej. Wskazano, iż droga powinna być wyłączona z przejazdów samochodami ciężkimi. Droga stanowi dojazd do terenów ogródków działkowych oraz terenów mieszkaniowych, stanowi część szlaku rowerowego. Uwaga złożona do I i II wyłożenia/	Obszar opracowania planu	U-P, 3KDD		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w całości.</u> Projekt miejscowego planu dopuszcza obsługę terenu U-P z terenu 3KDD. Szczegółowe zasady organizacji ruchu nie są przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10.	Wniesiono o weryfikację wskaźnika miejsc postojowych ustalonych obecnie w projekcie planu, również jako niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. /Uwaga złożona do II wyłożenia/	Obszar opracowania planu	Obszar opracowania planu		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Dokonano weryfikacji zapisów MPZP, która wykazała brak sprzeczności ze SUIKZP.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SUCHY LAS

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej – część I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) Za 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;
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca
Rady Gminy Suchy Las

Załącznik Nr 4
do uchwały nr XX/225/26
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 22 stycznia 2026 r.

Dane przestrzenne
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód
– teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej – część I

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 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 przyjmuje:

§ 1. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które obejmują dokument elektroniczny GML zgodny ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych.

§ 2. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają aktualizacji i udostępnieniu w systemie informacji przestrzennej.

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR XX/225/26
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia 22 stycznia 2026 r.

Wójt Gminy Suchy Las przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej, zwanego dalej "projektem Planu" bądź "Planem" na podstawie uchwały nr LVIII/666/23 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 maja 2023 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Suchy Las zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w terminie od 15 czerwca 2023 r. do 10 lipca 2023 r. oraz ogłoszenie w Gazecie Wyborczej w dniu 15 czerwca 2023 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094z późn. zm.). Wójt wystąpił pismem Nr NPP.6722.3.2023 z dnia 12 czerwca 2023 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu Planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt Planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las. Wójt Gminy Suchy Las uwzględnił większość wniosków odpowiednio do zakresu i przedmiotu Planu.

W projekcie Planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie Planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach opracowania projektu Planu występują grunty leśne, które wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, nie występują natomiast grunty rolne klasy III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, oraz inwestycji dopuszczonych w Planie, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

-walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do Planu),

-prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego projektem Planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu Planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

-potrzeby w zakresie interesu publicznego – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez wprowadzenie w projekcie Planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych,

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy, poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania Planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia Planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób kształtowania zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego Planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt Planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną Gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty projektem Planu posiada dostęp do dróg publicznych. W granicach Planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Wpływ ustaleń Planu na budżet Gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń Planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Na obszarze projektu Planu nie występują grunty rolne, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego Decyzją DR-I.7151.22.2025 z dnia 25 czerwca 2025 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 1,2978 ha gruntów leśnych.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartej w Zarządzeniu nr 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Rada Gminy Suchy Las - w oparciu o ww. analizę - podjęła w dniu 21 marca 2024 r., Uchwałę nr LXVIII/793/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie Planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do Planu.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

Projekt Planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku otrzymania postanowień o braku uzgodnienia dla projektu Planu od Zarządu Powiatu Poznańskiego oraz od Zarządu Dróg Powiatowych, Wójt Gminy Suchy Las złożył zażalenie na postanowienia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Następnie w związku z utrzymaniem przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowienia Zarządu Powiatu Poznańskiego, Wójt Gminy Suchy Las zaskarżył postanowienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Mając zatem na uwadze wielkość obszaru opracowania Planu i jego problematykę w celu zapewnienia ciągłości procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonany został podział procedury na dwa etapy zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy Suchy Las Nr 60/2025 z dnia 27 marca 2025 r.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z podziału Planu na części oraz zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt Planu – część I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2025 r. do 5 sierpnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 28 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 sierpnia 2025 r. Do projektu Planu wpłynęły 2 pisma zawierające 7 uwag. Przyjęcie części uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia części uwag oraz ponowienia procedury opiniowania i uzgodnienia, projekt Planu – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2025 r. do 16 grudnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las. W dniu 11 grudnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 grudnia 2025 r., w którym wpłynęło jedno pismo zawierające 6 uwag. Odrzucenie uwag spowodowało przedłożenie uchwały do uchwalenia.

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.