

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Bocznej i Kwiatowej.

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 z późn. zm.), art. 20 oraz 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 uchwałą nr XII/129/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Bocznej i Kwiatowej, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Bocznej i Kwiatowej, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;
- 3) 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 z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z dopuszczeniem wysunięcia pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD.
- 4) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKP;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 6) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN;

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy,
 - c) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny dróg z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także na uzupełnienie lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 5) materiał elewacji budynków: tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne, klinkierowe i kamienne, płyty elewacyjne, z uwzględnieniem § 8 pkt 2;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych, z uwzględnieniem § 8 pkt 2;
- 7) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 8 pkt 2;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w związku z prowadzoną działalnością.

§ 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 ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonej na rysunku planu, 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. W zakresie 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 ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w całości:

- 1) w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły”;
- 2) w granicach krajobrazu priorytetowego „Golęczewo” 30-315.51-074 w strefie funkcjonalno-przestrzennej B.

§ 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 wydzielanej działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW -

- 1000 m²,
- b) dla terenu 5MNW – 700 m²,
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych 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 zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową lub likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 4) pasy techniczne rowów melioracyjnych, wyznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość – 4,0 m od granicy terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 5) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu miejscowego w miejscowości Wysogotowo,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 3) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych do 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – do 5,5 m,
 - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy, z dopuszczeniem na pozostałej powierzchni innych spadków;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 5MNW – 700m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych w powiązaniu z drogami publicznymi oraz z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub mieszkalno-usługowych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m²;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 10,0 m,
 - b) budynków usługowych:
 - o dachach stromych – do 7,0 m,
 - o dachach płaskich – do 5,0 m;
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – do 5,5 m,
 - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy, z dopuszczeniem na pozostałej powierzchni innych spadków;
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu oraz poza jego granicami, w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 13. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14. Dla terenu pompowni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem IKP ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z oczyszczaniem ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) nakaz zapewnienia jednego miejsca do parkowania w ramach terenu IKP.
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej oraz urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) 2 miejsca do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodinnym wolnostojącym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej, w budynku usługowym lub budynku mieszkalno-usługowym wolnostojącym;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 10) do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

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

§ 19. 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 15%.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 2026 r.

Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulicy Bocznej i Kwiatowej na podstawie uchwały nr XII/129/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z 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;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju – rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów oraz uwzględniają potrzeby przyszłych mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagania w zakresie ochrony krajobrazu, w tym wynikające z rekomendacji wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego w zakresie adekwatnym do charakteru i szczegółowości planu miejscowego – poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nawiązujących do cech charakterystycznych lokalnej architektury i krajobrazu, w szczególności w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, kształtowania dachów oraz zasad lokalizacji urządzeń technicznych w sposób niezakłócający odbioru wizualnego przestrzeni; uwzględniono również potrzebę harmonijnego wpisywania nowej zabudowy, w tym o współczesnym wyrazie architektonicznym, w istniejące otoczenie.

Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach krajobrazu priorytetowego „Gołęczewo” 30.315.51-074, w strefie funkcjonalno-przestrzennej B, w której zgodnie z zapisami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego ustala się:

- stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do materiałów charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji, m.in. mury typu „mur pruski”, mury otynkowane lub nieotynkowane z kamienia, elementy ozdobne drewniane lub ceglane, dachówki ceramiczne,
- możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym,
- w przypadku realizacji elewacji otynkowanej stosowanie tynków w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy,

- lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie,
 - ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez odtwarzanie i wzbogacanie zadrzewienia,
 - dla nowych nasadzeń stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliskowym,
 - dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych, występujących przy poszczególnych ulicach lub w kwartałach zabudowy,
 - lokalizowanie urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych itp. w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie,
 - w przypadku realizacji budynków o nowoczesnej formie architektonicznej możliwe jest stosowanie pokryć dachowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym, wpisujących się harmonijnie w historyczny charakter zabudowy istniejącej.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – 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, a także zasad podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, w granicach planu nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnej oraz grunty leśne w związku z tym nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie obszar położony jest poza terenami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, stąd nie zaistniała konieczność uzgodnienia projektu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska
 - 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 zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, 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;
 - 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 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy, z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenów;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne 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, opracowanie ekofizjograficzne oraz inwentaryzacja. Równocześnie dokonano oceny przydatności rozwiązań planistycznych w kontekście uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

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. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez istniejące i projektowane tereny dróg publicznych. W ramach ustaleń planu zakłada się dążenie do minimalizowania transportochłonności, między innymi poprzez kształtowanie układu przestrzennego zapewniającego możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Projekt planu jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zatwierdzonej uchwałą nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem uchwalenia zmian tych planów lub opracowania nowych planów dla terenów nimi objętych, do których opracowywania przystąpiono zarówno w poprzedniej, jak i obecnej kadencji Rady Gminy Suchy Las.

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.

Wpływ uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, związany będzie z koniecznością poniesienia wydatków na nabycie oraz zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod komunikację drogową publiczną, a także z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej wynikającej z ustaleń planu. Realizacja ustaleń planu może więc generować koszty związane z przygotowaniem i budową układu drogowego, w tym wykonaniem niezbędnych prac projektowych, robót budowlanych, odwodnienia czy oświetlenia.

Powyższe koszty mogą zostać ograniczone lub całkowicie wyeliminowane, o ile spełnione zostaną określone warunki formalno-prawne, takie jak możliwość pozyskania finansowania ze środków zewnętrznych, realizacja inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub zawarcie stosownych umów cywilnoprawnych.

Jednocześnie uchwalenie planu stanowi podstawę do uporządkowania struktury przestrzennej oraz umożliwia prowadzenie polityki inwestycyjnej w sposób przewidywalny i zgodny z interesem publicznym. Wyznaczenie terenów pod komunikację drogową publiczną przyczynia się do poprawy obsługi transportowej obszaru, co w dłuższej perspektywie sprzyja rozwojowi zabudowy, wzrostowi wartości nieruchomości oraz może zwiększyć wpływy podatkowe do budżetu gminy.

Jednocześnie uchwalenie planu może generować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, naliczanej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w okresie obowiązywania planu, co stanowi dodatkowe źródło finansowania działań gminy.

Załącznik nr 3, 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.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XII/129/25 z dnia 24 kwietnia 2025 r.
2. Zgodnie z art. 52 ust. 1 pkt 1 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), zwanej dalej ustawą zmieniającą, w dedykowanej dla projektu karcie w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) opublikowano informację o podjęciu uchwały.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 13 maja 2025 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego ukazało się w Gazie Wyborczej, zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Suchy Las oraz w dniach od 13 maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. wywieszane na tablicach Urzędu Gminy.
4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Suchy Las wystąpił pismem NPP.6722.3.2025 z dnia 16 maja 2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 w/w ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem NPP.6722.3.2025 z dnia 16 maja 2025 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 15 wniosków przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania.
6. Wójt Gminy Suchy Las, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu.
7. Zgodnie z art. 52 ust. 3. w dniu 29 kwietnia 2026 r. Wójt udostępnił w karcie projektu na BIP projekt aktu przekazany do uzgodnień i opiniowania, oraz pismami o znaku NPP. NPP.6722.3.2025 z dnia 29 kwietnia 2026 r. przekazał go instytucjom wskazanym w ustawie.