

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jego ustalenia są zgodne z planem ogólnym gminy Suchy Las, przyjętego uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 roku.

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, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 6) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewiania 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 symbolem **1U-P**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

§ 5. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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 2 lit. a,
 - b) ujednoliconą kolorystykę elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3,
 - c) kolorystykę dachów w tonacjach szarości, brązu, czerwieni oraz czerni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parterowej portierni poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie od strony terenu drogi dojazdowej,
 - b) lokalizację garaży wielostanowiskowych lub wielopoziomowych,
 - c) stosowanie betonu w wykończeniu elewacji;
- 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 cieplej 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,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych,
 - e) lokalizację zieleni izolacyjnej, na terenie 1U-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 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 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 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 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.

§ 9. 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,
- c) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°.

§ 10. 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii – urządzeń fotowoltaicznych w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na terenach dróg publicznych.

§ 11. 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,
- 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,
 - 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc noclegowych w hotelu robotniczym i budynku krótkotrwałego zakwaterowania,
 - 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 ze szczególnymi potrzebami lub zaopatrzone w kartę parkingową, nie mniejszą niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 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 terenie funkcjonalnie i przestrzennie powiązanym z obszarem opracowania, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 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 rozbioru,
- 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 z 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 lokalizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych,
 - obiektów budowlanych i urządzeń służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego,
 - b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych oraz wykorzystania do tego celu drogowych urządzeń odwadniających.

§ 13. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację 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,
 - e) obiektów obsługi komunikacji i transportu drogowego, w szczególności stacji paliw, stacji ładowania pojazdów elektrycznych, stacji obsługi pojazdów, parkingów,
 - f) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów,
 - g) lądowisk dla helikopterów,
 - h) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych;
- 3) ustala się:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,00,
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,20,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15%, przy czym minimum 5% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,
- e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych lub produkcyjnych: 25,00 m,
 - budynków gospodarczych lub garażowych: 10,00 m,
 - budynków portierni: 5,00 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, dojeżdż, dojazdów, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogi dojazdowej.

§ 14. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**:

- 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.

§ 15. 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%.

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

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