

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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 oraz ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 jest zgodny z planem ogólnym gminy Suchy Las, uchwalonym uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 r.

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. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **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;
- 4) **punkt zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć punkt wskazany na rysunku planu, zlokalizowany w miejscu występowania zmiany rodzaju linii zabudowy, o których mowa w pkt 5 i 6;
- 5) **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;

- 6) **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;
- 7) **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, 10MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 5) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKP;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 7) 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, z uwzględnieniem punktów zmiany rodzaju 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, 10MNW – 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 WB 767 „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, 10MNW - 1000 m²,
 - b) dla terenu 5MNW – 700 m²,
 - c) dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U - 1000 m²,
 - d) dla terenu 1U - 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 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 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 przestają obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z jej przebiegu wraz z pasem technologicznym;
- 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, 10MNW 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) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) 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;
- 9) 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°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW – 1000 m²,
 - b) dla terenu 5MNW – 700m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych oraz z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 12) 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 jednorodzinnym wolnostojącym, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych.

§ 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) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7;

- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,05;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych oraz z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 13) 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 jednorodzinnym 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.

§ 13. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

- 9) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m;
- 10) geometrię dachów – płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej, w budynku usługowym.

§ 14. 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.

§ 15. 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) nakaz zapewnienia jednego miejsca do parkowania w ramach terenu IKP.
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, takich jak otwarte lub częściowo otwarte formy retencji, umożliwiające bezpośrednie parowanie wody;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) do celów grzewczych i technologicznych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 3.

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

§ 20. 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%.

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

§ 22. 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 z późn. zm.).

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że jest on zgodny z Planem Ogólnego 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 i usługowej 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 Planie Ogólnym

Gminy Suchy Las. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez istniejące i projektowane tereny dróg dojazdowych. 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.

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 – tereny dróg dojazdowych, 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 tereny dróg dojazdowych 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 2026 r. poz. 538 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. wywieszone 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 Nr 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 Planu Ogólnego 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.6722.3.2025 z dnia 29 kwietnia 2026 r. przekazał go instytucjom wskazanym w ustawie.
8. Po wprowadzeniu zmian z opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do konsultacji społecznych w dniach od 08.09.2026 r. do 7.10.2026 r. Konsultacje społeczne będą obejmowały:
 - a. zbieranie uwag w terminie od 08.09.2026 r. do 07.10.2026 r.,
 - b. spotkanie otwarte, które odbędzie się dnia 17 września 2026 r., o godz. 17:00 w Sali konferencyjnej Parku Wodnej OCTOPUS w Suchym Lesie, ul. Szkolna 18, 62-002 Suchy Las, które będzie przeprowadzone w formie hybrydowej, również za pomocą środków porozumiewania się na odległość,
 - c. punkt konsultacyjny, który będzie czynny od 8 września 2026 r. do 7 października 2026 r. w godzinach pracy Urzędu oraz 23 września w godzinach od 16:00 do 17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las, pokój 109.