

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic
Obornickiej i Nektarowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 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 Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej, 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) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 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;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 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) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) ujednoliconą kolorystykę elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki, z zakazem stosowania materiałów elewacyjnych w kolorach jaskrawych i odblaskowych,
- c) kolorystykę dachów w tonacjach szarości oraz czerni;

2) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów określonych w planie.

§ 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) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym na tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia, w tym u uczestników ruchu drogowego,
- c) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych,
- d) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ,
- b) realizację zielonych dachów i ścian;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć ustalonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- b) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, unieszkodliwiania odpadów,
- d) działalności gospodarczej związanej z usługami demontażu pojazdów i maszyn oraz złomowania lub przeładunku złomu,
- e) obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodnie z ustaleniami dla danego terenu,
- b) minimalną szerokość frontu działki – 40 m;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się uwzględnienie:

- 1) ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne,
 - c) 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.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane w planie drogi publiczne, które są powiązane z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
- 3) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej samodzielnych lokali usługowych, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) 2 miejsca do parkowania na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) możliwość utrzymania istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
- b) możliwość lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) parametry sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych,
- d) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci lub urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - j) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań oczyszczających ścieki przemysłowe;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłyny,
 - wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych lub usługowych, a w szczególności budynków, usługowych, biurowych, produkcyjnych, magazynowych, składów,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,00,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,90,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy – 1,35,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - h) dachy płaskie,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d: 2500 m²,
 - j) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci lub innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii, z zastrzeżeniem, że instalacje obejmujące energię promieniowania słonecznego mogą być zlokalizowane wyłącznie w ramach budynku,
 - c) budowę kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
 - d) wydzielanie działek, dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, dojść i dojazdów, na potrzeby poszerzenia nieruchomości sąsiedniej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, o dowolnej powierzchni.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 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) sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) zieleni w pasie drogowym.

§ 14. 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%.

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

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

UZASADNIENIE
do uchwały nr/2025
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy
Obornickiej i Nektarowej

Zgodnie z uchwałą nr X/108/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lutego 2025 r., na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 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 przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Obornickiej i Nektarowej.

Podjęcie prac planistycznych w sprawie planu wynikało w szczególności z wniosku inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar działki ewidencyjnej nr 271/21 w obrębie Suchy Las, wprowadzającego na przedmiotowej działce możliwość prowadzenie nieuciążliwej działalności produkcyjnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, określona w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 11 marca 2025 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 11 marca 2025 r. do 9 maja 2023 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr NPP.6722.1.2025 z dnia 12 marca 2025 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo nr WPP-III.411.109.2025.AK.1 z dnia 4 kwietnia 2025 r.) oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu (pismo nr NS.9022.431.2025 z dnia 10 kwietnia 2025 r.) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbywały się w dniach od r. do r. Ogłoszenie zawierające informacje o konsultacjach społecznych ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu ...r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

Zgodnie z art. 8i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne przeprowadzono w formie

Do projektu planu wpłynęło uwag.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej przedłożono Radzie Gminy Suchy Las celem uchwalenia.

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

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

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wszystkie wymagania określone w przywołanych wyżej przepisach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.