

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjętego uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 roku, ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – Załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag 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 symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**;
- 3) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;

- 6) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **1L, 2L**;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**.

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

§ 5. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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 1 lit. b oraz 2 lit. a,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych od strony terenu drogi ekspresowej, terenu drogi zbiorczej, terenów drogi dojazdowej i terenu komunikacji drogowej publicznej o wysokości większej niż wyznaczone w planie względem tych terenów linie zabudowy, w odległości nie mniejszej ich całkowitej wysokości,
 - c) ujednoliconą kolorystykę elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i d oraz pkt 3,
 - d) kolorystykę dachów w tonacjach szarości, brązu, czerwieni oraz czerni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację parterowej portierni poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie od strony terenu dróg dojazdowych, terenu drogi zbiorczej oraz terenu komunikacji drogowej publicznej,
 - b) lokalizację garaży wielostanowiskowych lub wielopoziomowych,
 - c) stosowanie betonu w wykończeniu elewacji,
 - d) realizację na elewacji budynku jednej instalacji artystycznej stanowiącej reprodukcję dzieła „Panorama Racławicka” o maksymalnych wymiarach 125 m na 15 m,
 - e) dla istniejącej zabudowy rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 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 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 i kolejowego,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych,
 - e) lokalizację zieleni izolacyjnej, na terenach U-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 np. 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) lokalizowanie w bezpiecznej odległości zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) realizację zielonych dachów i ścian,
- c) budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu,
- d) 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 oraz:

- instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
- instalacji do wytwarzania masy włóknistej z drewna lub innych materiałów włóknistych,
- instalacji do przetwarzania, magazynowania, zbierania odpadów, stacji przeładunkowych odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika),

- b) 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,

- c) punktów selektywnej zbiórki odpadów i składowisk odpadów,

- d) usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,

- e) usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji,

- f) obiektów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży,

- g) miejsc do parkowania, dojazdów 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/94, AZP 50-26/95, AZP 50-26/96, AZP 50-26/97, AZP 50-26/98, AZP 50-26/178, xAZP 50-26/179, AZP 50-26/238, AZP 50-26/263;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. 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.

§ 10. 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 dla terenu 1U-P,
 - 60 m dla terenów 2U-P, 3U-P, 4U-P i 5U-P,
 - c) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°;
- 3) ustalenia określone w pkt 2 nie dotyczą terenu L, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

§ 11. 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,
 - d) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w granicach terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 354 Poznań Główny – Piła Główna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii – urządzeń fotowoltaicznych w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na terenach dróg publicznych oraz na terenie komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 12. 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 lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic planu, przy czym zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu drogi ekspresowej oraz terenu drogi zbiorczej,
- 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 niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszą niż 1 miejsce do parkowania na każde 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 terenach U-P.

§ 13. 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 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:

- a) stosowanie urządzeń i rozwiązań oczyszczających ścieki przemysłowe,
- b) lokalizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłynny,
- b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych oraz tereny komunikacji kolejowej i szynowej oraz wykorzystania do tego celu drogowych lub kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 14. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-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) hoteli robotniczych i budynków krótkotrwałego zakwaterowania, wyłączenie dla potrzeb obsługi terenów, budynków i budowli objętych planem,
- d) 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,
- e) infrastruktury kolejowej, w tym rozjazdu, urządzeń do przeładunku w transporcie intermodalnym oraz bocznic, wyłącznie na terenie 2U-P,
- f) obiektów obsługi komunikacji i transportu drogowego, w szczególności stacji paliw, stacji ładowania pojazdów elektrycznych, stacji obsługi pojazdów, parkingów,
- g) placów manewrowych, dojazdów, dojazdów,
- h) lądowisk dla helikopterów,
- i) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych;

3) ustala się:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 50% na terenie 1U-P,
 - 60% na terenach 2U-P i 3U-P,
 - 40% na terenach 4U-P i 5U-P,
- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00,

c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą:

- 1,00 na terenie 1U-P,
- 1,20 na terenach 2U-P i 3U-P,
- 0,80 na terenach 4U-P i 5U-P,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie niższy niż 30% na terenach 1U-P, 4U-P i 5U-P, przy czym minimum 10% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,
- nie niższy niż 20% na terenie 3U-P, przy czym minimum 10% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,
- nie niższy niż 15% na terenie 2U-P, przy czym minimum 5% należy zagospodarować i urządzić zielenią wysoką,

e) maksymalną wysokość zabudowy:

- budynków usługowych lub produkcyjnych:
 - 15,00 m na terenach 1U-P, 4U-P i 5U-P,
 - 25,00 m na terenach 2U-P i 3U-P,
- budynków gospodarczych lub garażowych:
 - 8,00 m na terenach 1U-P i 3U-P,
 - 10,00 m na terenie 2U-P,
 - 6,00 m na terenie 4U-P,
 - 7,00 m na terenie 5U-P,
- budynków portierni: 5,0 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, dojazdów, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

j) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogi dojazdowej oraz poprzez teren komunikacji drogowej publicznej, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 3U-P z terenu dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na terenie 3U-P, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD**:

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.

§ 16. Dla terenu drogi ekspresowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS**:

- 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) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**:

- 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.

§ 18. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**:

- 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.

§ 19. Dla terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą kolejową i szynową,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%,

- c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00,
- d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków 8,0 m,
 - budowli 50,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) rozjazdu z linii kolejowej na teren 2U-P w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- b) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**:

1) ustala się:

- a) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych jako wody otwartej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: budowli 12,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- b) zieleni naturalnej,
- c) przejazdów, przejść, dojazdów i dojazdów,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dróg dla pieszych lub rowerów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 21. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L**:

1) ustala się:

- a) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 22. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację i utrzymanie zieleni naturalnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75%,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: budowli 12,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych,
- c) budowli i urządzeń do zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, w tym retencji,
- d) dojść, dojazdów,
- e) dróg dla pieszych lub rowerów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc do parkowania.

§ 23. 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%.

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty 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 Złotkowo Zachód – teren aktywizacji
gospodarczej – część I

Zgodnie z uchwałą nr LV/642/23 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 marca 2023 r., na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej, zwanego dalej „planem”.

Podjęcie prac planistycznych w sprawie planu wynikało w szczególności z:

- 1) wniosku osób fizycznych o wywołanie uchwały o sporządzenie nowego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód - teren aktywizacji gospodarczej” w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 117/2, obręb Złotkowo, z przeznaczenia MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, na przeznaczenie P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) wniosku inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar w północno-zachodniej części Złotkowa, na północ od drogi ekspresowej S11 w celu zrationalizowanie na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dla realizacji Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) konieczności weryfikacji obecnego układu komunikacyjnego zlokalizowanego na gruntach, na których planowana jest inwestycja, położonych na północ od drogi ekspresowej S11.

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 2023 r. poz. 1688) 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 kwietnia 2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 11 kwietnia 2023 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.6722.1.2023 z dnia 11 kwietnia 2023 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 WOO-III.411.142.2023.AK.1 z dnia 10 maja 2023 r.) oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu (pismo nr NS.9011.5.118.2023.AC z dnia 20 kwietnia 2023 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.

Na podstawie opinii i uzgodnień wraz z ich brakami Wójt Gminy Suchy Las dokonał wtórnej analizy, wprowadził poprawki lub utrzymał zapisy projektu planu w szczególności:

- 1) uwzględniono opinię Enea Operator w zakresie wprowadzenia informacji dodatkowych o przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz z pasami technologicznymi;
- 2) poddano analizie opinię PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., z której nie uwzględniono postulatów opiniującego plan. Wójt Gminy utrzymał wprowadzoną w projekcie planu strefę szczególnych warunków zagospodarowania obszaru sąsiadującego z terenem kolejowym w dotychczasowym zakresie zgodnie z art. 53 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Zgodnie z powyższym nie przesunięto nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2U-P. Natomiast Wójt Gminy Suchy Las uwzględnił postulat o uszczegółowieniu zapisów dotyczących ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) uwzględniono postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad;
- 4) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu, które Wójt Gminy Suchy Las wprowadził w zakresie szczegółowości planu;
- 5) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie o odmowie uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Powiatu Poznańskiego, które Wójt Gminy Suchy Las wprowadził w zakresie szczegółowości planu;
- 6) poddano analizie postulaty zawarte w piśmie Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej.

Pismem z dnia 14 lipca 2025 r. Wójt Gminy Suchy Las ponownie wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, ENEA Operator Sp. z o.o., Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej oraz PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Wójt Gminy Suchy Las dokonał wtórnej analizy i wprowadził poprawki wynikające z opinii PKP Polskie Linie Kolejowa S.A. oraz braku uzgodnienia GDDKiA.

Pismem z dnia 24 lipca 2025 r. Wójt Gminy Suchy Las ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu do GDDKiA – projekt został uzgodniony bez uwag.

Pismem nr NPP.6722.1.2023 z dnia 18 lipca 2025 r. wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,6080 ha gruntów rolnych klas IIb.

W związku z wystąpieniem z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, której procedura jest czasochłonna i wymaga otrzymania poszczególnych opinii, Wójt Gminy Suchy Las dokonał podziału planu na części, zgodnie z Zarządzeniem Nr 126/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej. Podział planu objął odpowiednio część objętą wnioskiem wraz z fragmentem układu drogowego (ok. 0,80 ha) – część II oraz pozostałą część opracowania (ok. 79,57 ha) nieobjętą wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów oraz fragmentem układu drogowego – część I.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu – części I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20 sierpnia 2025 r. do 10 września 2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 12 sierpnia 2025r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 2 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu, do dnia 24 września 2025 r. wpłynęły ... uwagi do projektu planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej 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 poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowanie terenów w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

- 4) projektowanie rozwiązań stanowiących kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- 5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszarów pod tereny zabudowy wystąpi wzrost przychodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Plan wprowadza tereny dróg publicznych - klasy ekspresowej, zbiorczej i dojazdowej. W związku z powyższym, zadania własne Gminy w odniesieniu do dróg publicznych, związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej, będą miały wpływ na budżet Gminy Suchy Las.

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.