

# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SUCHY LAS

CZEŚĆ TEKSTOWA

Zespół Autorski:

mgr inż. arch. Joanna Grocholewska (członek ZOIU Z-257)

mgr inż. Aleksandra Sobka-Kucharska

*maj, 2026*

## Spis treści

1. Wstęp.....	3
1.1 Podstawy prawne i zakres opracowania.....	3
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	4
2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	4
2.2 Chłonności terenów niezabudowanych.....	6
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej.....	9
3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy.....	9
3.2 Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	11
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	11
4.1 Zasady delimitacji stref planistycznych i określenia ich profilu funkcjonalnego.....	11
4.1.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).....	14
4.1.2 Strefa usługowa (SU), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefa gospodarcza (SP).....	16
4.1.3 Strefa produkcji rolniczej (SR).....	17
4.1.4 Strefa infrastrukturalna (SI), komunikacyjna (SK).....	18
4.1.5 Strefa zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwarta (SO).....	19
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	20
5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	21
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	22
5.3 Formy ochrony przyrody.....	24
5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	28
5.5 Obszary zmeliorowane.....	28
5.6 Strefy ochronne ujęć wody.....	28
5.7 Tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	31
5.8 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	32
5.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	35
5.10 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	37
5.11 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	38
5.12 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	38
5.13 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	39
5.14 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	43
5.15 Opracowanie ekofizjograficzne.....	54
5.16 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	56

# 1. Wstęp

## 1.1 Podstawy prawne i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Suchy Las, który został sporządzony zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538), zwanej dalej pizp oraz obowiązującymi rozporządzeniami:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758 ze zm.), zwane dalej „rozp. w spr. POG”;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729), zwane dalej „rozp. w spr. OUZ”
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2020 poz. 1916 ze zm.).

Podstawę prawną do sporządzenia planu ogólnego gminy Suchy Las stanowi Uchwała nr V/44/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2024 r.

Zgodnie z zapisami art. 13a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy sporządzanych projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny sporządza się dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Granica planu ogólnego gminy Suchy Las została opracowana poprzez agregacje granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych ewidencyjnych, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, z wyłączeniem granic terenów zamkniętych, wskazanych w Decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115 ze zm.), obejmujących m. in. teren poligonu wojskowego w Biedrusku.

Zgodnie z ustawą pizp zakres planu ogólnego obejmuje określenie: stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, stanowiących elementy obligatoryjne oraz obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej będącymi elementami fakultatywnymi. W ramach gminnych standardów urbanistycznych konieczne jest wskazanie gminnego katalogu stref planistycznych określającego profil funkcjonalny stref oraz wskaźniki zabudowy dla poszczególnych stref (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej), dodatkowo dopuszcza się możliwość ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zakres planu ogólnego gminy Suchy Las obejmuje określenie stref planistycznych wraz z gminnymi standardami urbanistycznymi oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. W procedurze odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności do infrastruktury technicznej oraz z uwagi na niespełnianie ustawowej definicji nie zaistniała możliwość wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ustalenia planu ogólnego formułuje się w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności te określone w art. 13b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym**

### **2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zgodnie z zapisami art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono zasady wyznaczania stref planistycznych umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej. Takie działania mają na celu umożliwienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz przeciwdziałaniu powstawania rozproszonej zabudowy. Ustawodawca wskazuje, że w pierwszej kolejności przy wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną (SW), mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub zagrodową (SZ), uwzględnia się zapisy obowiązujących miejscowych planów, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Natomiast w celu wyznaczenia nowych terenów SW, SJ, SZ, konieczne jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach oraz lukach w zabudowie w OUZ.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczono na podstawie wzoru zawartego w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zwanym dalej „rozp. w spr. POG”:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}, \text{ gdzie:}$$

*ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w ludziach;*

*M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną;*

*PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi;*

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023-2060, sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny, prognozowana liczba mieszkańców gminy Suchy Las w 2044 roku wyniesie 25 204 osób (na dzień 07.01.2026r.). Do obliczeń przyjęto tę wartość powiększono o 5%.

$$M_{20} = 25\,204 \text{ osób} + (25\,204 \text{ osób} \times 5\%) = 26\,464 \text{ osób}$$

Wartość wskaźnika  $PUM_0$ , przyjęto z danych udostępnianych przez GUS (na dzień 07.01.2026r.). Dla Gminy Suchy Las w 2024 roku wynosiła ona 868 923 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia wartość wskaźnika  $P_{20}$ , obliczana jest na podstawie jednego z dwóch wzorów:  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$  oraz  $P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$ , gdzie:

$P_0$  – stanowi powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi;

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W przypadku, gdy obliczona z powyższych wzorów, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ), jest mniejsza niż prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ( $P_0$ ), do obliczeń przyjmuje się wartość wskaźnika  $P_0$ .

Jeśli wartość wskaźnika  $P_{20}$ , wyliczona zgodnie z powyżej przedstawionymi zasadami jest mniejsza niż 40m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca lub brak jest danych umożliwiających wykonanie obliczeń, jako wartość wskaźnika  $P_{20}$  przyjmuje się 40m<sup>2</sup>.

Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS dla gminy Suchy Las, wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca wynosi:

Tab.1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca na przestrzeni ostatnich 20 lat

$P_0$	41,3 m <sup>2</sup>
$P_{-10}$	39,0 m <sup>2</sup>
$P_{-20}$	32,8 m <sup>2</sup>

Dane GUS, na styczeń 2026 r.

Na podstawie powyższych danych przeprowadzono analizę i wybrano najkorzystniejszy wariant wskaźnika  $P_{20}$ .

Tab.2 Metody obliczeń wskaźnika prognozowanej powierzchni mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

	<b>Wariant <math>P_{20}</math></b>	<b><math>P_{20}</math> [<math>m^2</math>]</b>
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	$W_1$	45,90
<b><math>P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}</math></b>	<b><math>W_2</math></b>	<b>49,80</b>
$P_{20} = P_0$	$W_3$	41,30
$P_{20} = 40m^2$	$W_4$	40

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodą i przyjętymi danymi zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Suchy Las wyniosło **9 016 osoby**.

$$ZAP = 26\,464 \text{ osób} - (868\,923 \text{ m}^2 / 49,80 \text{ m}^2) = 9\,016 \text{ osób}$$

## 2.2 Chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych wskazuje jakie możliwości przyjęcia nowych mieszkańców posiadają obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy na terenie gminy. Zgodnie z rozporządzeniem w spr. POG chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Wartość wskaźnika chłonności wyraża się w liczbie mieszkańców.

Uwzględniając powyższe zależności, w celu wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych posłużono się przykładami zabudowy występującymi w granicach gminy. W wyniku analizy zagospodarowania terenu, wyselekcjonowano kwartały zabudowy obejmujące jej charakterystyczne typy wraz z występującymi parametrami zabudowy (tab.3). W ramach danego kwartału poddano analizie m.in. występujące funkcje budynków i ich liczbę, liczbę lokali mieszkalnych, powierzchnie terenu zabudowanego oraz liczbę mieszkańców. Powyższą analizę przeprowadzono w oparciu o informacje pochodzące z bazy danych EWID oraz danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Na podstawie zgromadzonych materiałów obliczono wskaźniki chłonności zabudowy.

Tab.3 Charakterystyczne typy zabudowy w gminie

<i>Lp.</i>	<i>Typ zabudowy</i>	<i>Maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	<i>Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy</i>	<i>Wskaźnik chłonności [l. os/ha]</i>
1.	<b>MN1</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej	ok. 0,5	1,0	116
2.	<b>MN2</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	ok. 0,3	0,6	59
3.	<b>MN3</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	ok. 0,3	0,6	33
4.	<b>MN4</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	ok. 0,4	0,8	26
5.	<b>MN4 +wk</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	ok. 0,4	0,8	17
6.	<b>MN5</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszanej	ok. 0,4	0,8	40
7.	<b>RM1</b> Tereny zabudowy zagrodowej	ok. 0,3	0,6	15
8.	<b>MW1</b> Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3 kondygnacyjnej	ok. 0,35	1,1	243
9.	<b>MW2</b> Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej	ok. 0,4	1,6	479
10.	<b>MW3</b> Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej	ok. 0,8	3,2	958

Źródło: Opracowanie własne

Dane przedstawione poniżej dotyczące powierzchni luk w zabudowie oraz ich chłonności aktualizowane były każdorazowo przy zmianach wynikających z aktualizacji przebiegu obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych. W uzasadnieniu zamieszcza się jedynie ostatnią wersję obliczeń.

Na potrzeby obliczeń, w granicach gminy Suchy Las wyznaczono luki w zabudowie, rozumiane jako tereny obecnie niezagospodarowane oraz mające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Delimitacji luk dokonano w oparciu o obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, projekty planów miejscowych, które wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy. Dla każdej z luk przy uwzględnieniu parametrów i funkcji planowanej w strefie, został dopasowany jeden ze wskaźników chłonności zabudowy przedstawiony w powyższej tabeli. Powierzchnia luk w zabudowie w granicach całej gminy wyniosła łącznie ok. 417 ha. Powierzchnia luk w danym typie zabudowy została przedstawiona w tabeli poniżej.

W planie ogólnym, w obrębie Biedrusko została wyznaczona strefa 77SN (teren rodzinnych ogródków działkowych), której ustalenia w znacznym stopniu odbiegają od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XI/141/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2019 r.), którego zapisy umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami. Mimo zmiany przeznaczenia funkcji w planie ogólnym, przedmiotowy teren uznano jako lukę w zabudowie i uwzględniono w liczeniu chłonności. Przyjmuje się, że mimo zmian dot. funkcji wprowadzonych w planie ogólnym, do momentu zmiany obowiązującego planu dalej istnieje możliwość realizacji jego ustaleń.

Tab.4 Charakterystyczne typy zabudowy w gminie

<i>Lp.</i>	<i>Typ zabudowy</i>	<i>Suma powierzchni luk w danym typie zabudowy</i>	<i>Chłonność luk w zabudowie w zaokrągleniu</i>
1.	MN1	6,3802 ha	740
2.	MN2	15,5855 ha	920
3.	MN3	7,2023 ha	238
4.	MN4	313,2426 ha	8144
5.	MN4 + wk	16,1465 ha	277
6.	MN5	34,3644 ha	1375
7.	RM1	3,4091 ha	51
8.	MW1	5,2692 ha	1280
9.	MW2	2,8665 ha	1373
10.	MW3	0,3174 ha	304
<i>Suma:</i>		404,7837 ha	14702

Źródło: Opracowanie własne, kwiecień2026 r.

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowych (w różnych typach zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) wynosi 14702 osób, co stanowi ok. 163 % zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ustawy pizp, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w granicach całej gminy, suma chłonności terenów niezabudowanych, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę

mieszkaniową. Jeśli wartość sumy chłonności terenów niezabudowanych, przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej poza uwzględnieniem obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Tab.5 Porównanie zapotrzebowania i chłonności

	%	Liczba osób
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)	70%	6311
	<b>Obliczone 100 %</b>	<b>9016</b>
	130%	11720
Chłonność luk w zabudowie	<b>163%</b>	<b>14702</b>
<b>CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE PRZEKRACZA 130% ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ</b>		

Źródło: Opracowanie własne, kwiecień 2026 r.

**Z uwagi na powyższe w gminie Suchy Las nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.**

### **3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej**

#### **3.1 Obszar uzupełnienia zabudowy**

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), zgodnie z art. 13a ustawy pizp stanowią jeden z elementów fakultatywnych planu ogólnego, w zasięgu którego będzie istniała możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

W granicach gminy obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w „rozp. w spr. OUZ”. Jako narzędzie do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano wtyczkę APP do programu QGIS, gdzie w oparciu o przefiltrowane budynki z bazy danych ewidencyjnych, udostępnionej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu (stan na marzec 2025), wygenerowano bazowy OUZ. Analiza bazy danych EWID wykazała, że na obszarze gminy Suchy Las ma ona pełne pokrycie, zatem nie występowała w tym przypadku konieczność wykorzystania dodatkowych danych z baz danych obiektów topograficznych. Do wygenerowania bazowego OUZ uwzględniono wyłącznie rodzaje budynków wg Klasyfikacji środków Trwałych, o której mowa w przepisach o statystyce publicznej, określone w §1 ust. 1 pkt 1 rozp. w spr. OUZ, tj. budynki przemysłowe o symbolu 101 (oznaczenie literowe „p”), budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 (oznaczenie literowe „h”), budynki biurowe o symbolu 105 (oznaczenie literowe „b”), budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 (oznaczenie literowe „z”), budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 (oznaczenie literowe „k”), pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 (oznaczenie literowe „i”), budynki mieszkalne o symbolu 110 (oznaczenie literowe „m”).

Zgodnie z zapisami §1 ust. 5 rozp. w spr. OUZ, dopuszcza się możliwość rozszerzenia bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u), \text{ gdzie:}$$

*P<sub>p</sub>* – oznacza łączną maksymalną powierzchnię poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia ich granic;

*P<sub>b</sub>* – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust.1 pkt 1-3;

*P<sub>u</sub>* – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust.1.

Zgodnie z przedstawioną powyżej metodą i przyjętymi danymi łączna maksymalna powierzchnia, o którą można poszerzyć OUZ (*P<sub>p</sub>*) w gminie Suchy Las wyniosła **100,7176 ha**.

$$P_p = 25\% * (1244,2565 \text{ ha} - 841,3858 \text{ ha}) = 100,7176 \text{ ha}$$

W planie ogólnym gminy Suchy Las wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, który ma stanowić podstawę do rozwoju zabudowy na terenach, które dotąd nie zostały objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla określenia finalnego przebiegu obszaru uzupełnienia zabudowy, wygenerowany w oparciu o wtyczkę APP bazowy OUZ poddano niezbędnym modyfikacjom poprzez zmniejszanie i rozszerzanie zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia w spr. OUZ. Z uwagi na ograniczoną powierzchnię poszerzeń (*P<sub>p</sub>*), na terenach gdzie obecnie obowiązują miejscowe plany, zdecydowano się na nie rozszerzanie OUZ, a jedynie na zachowanie jego pierwotnego przebiegu, który dostosowano m.in. do zasięgu stref planistycznych z możliwością zabudowy, granic ewidencyjnych działek, lokalizacji zabudowy. Wyjątek stanowią tereny, dla których wpłynęły wnioski, o zmianę funkcji z usługowej na mieszkaniową w obecnie obowiązującym planie. W takim przypadku wnioskowane działki zostały w całości objęte OUZ. Natomiast na terenach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany, rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano w taki sposób, by możliwe było racjonalne zagospodarowanie działki ewidencyjnej, bądź terenu.

Dla gruntów rolnych klas I-III znajdujących się poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ, odbywać się może jedynie w obszarach znajdujących się w odległości 50m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w spr. OUZ oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Stanowi to istotne ograniczenia dla dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarstw rolnych zlokalizowanych na gruntach klasy III, których z uwagi na obecne uwarunkowania prawne, nie dało się objąć w całości OUZ.

Łączna powierzchnia zrealizowanych poszerzeń nie przekroczyła obliczonej powierzchni *P<sub>p</sub>* (100,7176 ha).

### **3.2 Obszar zabudowy śródmiejskiej**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Na terenie gminy wiejskiej, nie ma możliwości wyznaczenia OZŚ spełniającego ustawową definicję. Z uwagi na powyższe w planie ogólnym nie dokonuje się jego delimitacji.

## **4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**

### **4.1 Zasady delimitacji stref planistycznych i określenia ich profilu funkcjonalnego**

W planie ogólnym Gminy Suchy Las, strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o analizę: istniejącego zagospodarowania terenu, zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów planów miejscowych, które wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego, obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz w oparciu o uwzględnione wnioski i potrzeby rozwojowe gminy.

Głównym założeniem przy delimitacji stref planistycznych było zachowanie ustaleń miejscowych planów. Zakłada się, że zapisy zawarte w obecnie obowiązujących planach, sporządzanych z udziałem lokalnej społeczności, zostały wypracowane na podstawie kompromisów i jako obowiązujące akty planowania przestrzennego, stanowią podstawę do ich przeniesienia do ustaleń planu ogólnego. W trakcie delimitacji stref planistycznych dokonano analizy obecnie obowiązujących planów, których zapisy częściowo lub w całości zaimplementowano do ustaleń planu ogólnego. Wprowadzone zmiany wynikały z uwzględnienia: aktualnych uwarunkowań, potrzeb rozwojowych gminy, zmian w zakresie kierunków prowadzenia polityki przestrzennej oraz części wniosków.

Na terenach, które nie są objęte miejscowymi planami, strefy wraz z parametrami zostały dobrane w oparciu o wyniki inwentaryzacji urbanistyczno-architektonicznej oraz przebieg obszarów uzupełnienia zabudowy. Analizę stanu istniejącego dokonano na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz w oparciu o udostępnione materiały geodezyjne i dane przestrzenne: mapę zasadniczą, bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EWID), obiektów topograficznych (BDOT 10k), uzbrojenia (GESUD), ortofotomapy, numerycznego modelu pokrycia terenu oraz numerycznego modelu terenu. Przy delimitacji granic stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową analizowano przebieg obszarów uzupełnienia zabudowy. Luki w zabudowie znajdujące się w granicach OUZ, uznano jako predestynowane do zabudowy i włączenia w granice stref z wielofunkcyjną zabudową mieszkaniową.

W planie ogólnym Gminy Suchy Las wyznaczono następujące strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczą (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalną (SI),

zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwartą (SO) i komunikacji (SK). Nie stwierdzono potrzeby wyznaczenia strefy górnictwa (SG).

Zgodnie z zapisami rozporządzenia, dla każdej strefy planistycznej ogólnie przypisywane są funkcje profilu podstawowego, określonego w rozp.w spr. POG, które nie podlegają modyfikacjom. Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono następujący profil funkcjonalny podstawowy:

(SW) - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SJ) - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SZ) - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SU) - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SH) - teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;

(SP) - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SR) - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SI) - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;

(SN) - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SC) - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SO) - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

(SK) - teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Ponadto każdą ze stref możemy uzupełnić o indywidualnie dobrane funkcje, umieszczone w dodatkowym profilu funkcjonalnym, które wybierane są z wyselekcjonowanego katalogu określonego dla każdej ze stref.

Ustalenie w planie ogólnym profilu funkcjonalnego strefy planistycznej oraz wskaźników zabudowy, nie determinuje wprost parametrów oraz funkcji, które dany teren będzie posiadał w miejscowym planie. Wskazanie poszczególnych funkcji w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy planistycznej determinuje jedynie maksymalny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu, które w danej strefie mogą być zastosowane przy opracowaniu aktu planowania przestrzennego lub wydawaniu warunków zabudowy. Podobnie jeśli chodzi o parametry zabudowy. Parametry zabudowy podane w planie ogólnym mają charakter graniczny (maksymalny bądź minimalny w zależności od wybranego wskaźnika). Natomiast zadaniem gminy, która posiada władztwo planistyczne, należy określenie docelowych funkcji i parametrów dla poszczególnych terenów, na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych.

Tab.6. Zastawienie powierzchni stref planistycznych w gminie Suchy Las

L.p.	Strefa planistyczna	Suma powierzchni [ha]	%
1	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	43,3637	0,84
2	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	1035,9870	20,10
3	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	36,5527	0,71
4	Strefa usługowa (SU)	261,2813	5,07
5	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	10,3182	0,20
6	Strefa gospodarcza (SP)	570,0223	11,06
7	Strefa produkcji rolniczej (SR)	41,9732	0,81
8	Strefa infrastrukturalna (SI)	188,8330	3,66
9	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	336,6666	6,53
10	Strefa cmentarzy (SC)	1,7579	0,03
11	Strefa otwarta (SO)	2493,0391	48,36
12	Strefa komunikacji (SK)	135,3502	2,63

Źródło: opracowanie własne

#### **4.1.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)**

Z uwagi na przekroczone wartości sumy chłonności terenów niezabudowanych, w planie ogólnym gminy Suchy Las nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Granice stref SW, SJ i SZ zostały wyznaczone na podstawie ich zasięgów w planach miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową lub zagrodową, uwzględniono istniejącą zabudowę, znajdującą się poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz planami miejscowymi, lecz wyznaczenie stref dla istniejącej zabudowy zostało przeprowadzone w taki sposób, by nie generować nowych luk w zabudowie.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zostały wyznaczone w miejscowości Suchy Las, Biedrusko oraz Złotniki. Strefą SW została objęta istniejąca zabudowa, bądź tereny przeznaczone w planach pod realizację zabudowy wielorodzinnej. W ramach obszaru uzupełnienia zabudowy, tereny przy ul. 1 Maja w Biedrusku nieobjęte do tej pory miejscowym planem, zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z wnioskami złożonymi do procedury planistycznej. Dopuszcza się tam realizację 4-kondygnacyjnych bloków o maksymalnej wysokości 18m.

W strefach SW, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określono dodatkowy profil funkcjonalny indywidualnie dobrane dla danej strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SW na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,6-3,2;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 8-18;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 20-80;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20-40; (*parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 30% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów*).

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stanowią zdecydowaną większość terenów zainwestowanych w gminie. W granicach całej gminy są to głównie budynki mieszkaniowe bądź mieszkaniowo-usługowe, 1- lub 2-kondygnacyjne. Budynki 3-

kondygnacyjne w zabudowie jednorodzinnej występują w granicach miejscowości Suchy Las oraz sporadycznie w pozostałych wsiach (Biedrusko, Złotniki, Chłudowo).

W granicach gminy można wyznaczyć trzy charakterystyczne strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zależności od lokalizacji, zabudowa przyjmuje charakterystyczne cechy dla danego obszaru. Pierwszą strefę tworzą miejscowości: Suchy Las, Jelonek, Złotkowo oraz Złotniki, w których z uwagi na bliską lokalizację miasta Poznania i intensywne procesy suburbanizacji, występuje duże przemieszanie funkcji, a zabudowa przybiera zintensyfikowany charakter. Drugą strefę stanowią wsie Zielątkowo, Chłudowo i Gołęczewo, które znajdują się w północnej części gminy. Z uwagi na większą odległość od Poznania, nie występuje tu tak duża intensyfikacja procesów inwestycyjnych, a zabudowa mieszkaniowa miesza się z istniejącą zabudową zagrodową. Trzecią strefę stanowi Biedrusko, które z uwagi na lokalizację poligonu wojskowego i lasy, jest odseparowane od pozostałej części gminy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca na tym terenie to głównie zabudowa szeregowa.

W strefach SJ, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SJ na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2-1,5;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 6-18;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 10-50;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 15-60; (*parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 30% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów*).

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), zostały wyznaczone głównie w północnej części gminy, we wsiach Zielątkowo i Chłudowo oraz fragmentarycznie zgodnie z występowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej w miejscowościach Gołęczewo, Złotkowo oraz Biedrusko (leśniczówka).

W strefach SZ, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SZ na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,5-1,0;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 12-15;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30-50;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20-60; (*parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 30% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów*).

#### **4.1.2 Strefa usługowa (SU), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefa gospodarcza (SP)**

Strefy usługowe (SU) zlokalizowana są głównie w miejscowości Suchy Las i Jelonek wzdłuż ul. Obornickiej oraz wzdłuż torów kolejowych w Złotnikach. W pozostałym zakresie, są one rozmieszczone punktowo. Strefa usługowa obejmuje tereny prywatne, na których realizowane są usługi komercyjne, ale również tereny szkół, przedszkoli, świetlic wiejskich i inne budynki użyteczności publicznej.

Na terenie 40SU, 53SU, 55SU, 57SU, 64-66SU, 110SU i 145SU dopuszczono możliwość realizacji terenu elektrowni słonecznej.

W strefach SU, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SU na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2-1,6;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 4-25;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 15-60;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 5-65; (*parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 30% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów*).

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) zlokalizowane są punktowo, wzdłuż ul. Obornickiej, w przemieszaniu ze strefą usługową i gospodarczą. W większości stanowią one tereny już zainwestowane. W strefie SH znalazły się obiekty takie jak: Galeria Sucholeska, sklepy dyskontowe, hipermarkety budowlano-dekoracyjne.

W strefach SH, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni

zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SH na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9-1,5;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 12-17;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 45-50;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 10-15; *(parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 30% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów).*

Strefy gospodarcze (SP) obejmują tereny zabudowy przemysłowej położone w południowej części gminy wzdłuż linii kolejowej relacji Poznań Główny – Piła Główna oraz ul. Obornickiej. Tereny te w większości są już zainwestowane. Strefę gospodarczą wyznaczono dla terenów znajdujących się przy węźle S11 „Poznań Północ” oraz między linią kolejową, a ul. Szosą Poznańską, dla których opracowane są miejscowe plany, gdzie przewidziana jest realizacja zabudowy przemysłowej. W planie ogólnym wyznacza się nowe tereny pod aktywizację gospodarczą, w północnej części gminy, wzdłuż planowanego przebiegu drogi S11.

W strefach SP, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SP na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,4-1,7;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 6-70;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30-65;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 15-35; *(parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 20% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów).*

#### **4.1.3 Strefa produkcji rolniczej (SR)**

Strefy produkcji rolniczej (SR) w planie ogólnym, zostały zlokalizowane w miejscowości Zielątkowo i Chludowo. Z uwagi na możliwe konflikty społeczne między mieszkańcami, a rolnikami, w planie ogólnym wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR) bez obejmowania ich

obszarem uzupełnienia zabudowy. Daje to możliwość dalszego rozwoju istniejących gospodarstw rolniczych, jednak w oparciu o procedurę sporządzania miejscowego planu, umożliwiającą udział społeczeństwa i dającą im możliwość wypowiedzenia się na temat planowanych inwestycji.

Na terenie 11SR dopuszczono możliwość realizacji terenu elektrowni słonecznej.

Na terenach 3SR i 11SR dopuszczono możliwość realizacji terenu biogazowni.

W strefach SR, w planie ogólnym określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono niektóre funkcje dopuszczone w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy. Poniżej wskazane parametry, zostały dobrane indywidualnie dla każdego wydzielenia w strefie na podstawie wykonanych analiz. Ich minimalny i maksymalny zakres w strefach SR na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,7- 0,8;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 15;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 35-40;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30-50.

#### **4.1.4 Strefa infrastrukturalna (SI), komunikacyjna (SK)**

Do strefy infrastrukturalnej (SI) włączono m.in. Zakład Zagospodarowania Odpadów w Poznaniu znajdujące się w okolicy ul. Krakowiaków i Górali w obrębie Biedrusko oraz teren PSZOK w Chłudowie. Z uwagi na procedowaną decyzję ZRID, z uwagi na brak ustalonych linii rozgraniczających, północny przebieg odcinka drogi S11 oznaczono strefą SI. Zabezpieczono również orientacyjny zasięg korytarza dla budowy drogi klasy G planowanej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w zachodniej części gminy. Pozostałe tereny objęte strefą SI stanowią tereny parkingów, odcinków dróg niższych kategorii, terenów infrastruktury, stacji benzynowych itp.

W zakresie parametrów zabudowy dla strefy SI, obligatoryjnie określa się jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wskazanie pozostałych parametrów ma charakter fakultatywny. Parametry zabudowy dla strefy SI, zostały określone zgodnie z zapisami obecnie obowiązujących miejscowych planów oraz wskazane dla terenów, dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym wskazuje się możliwość realizacji terenów usług, bądź produkcji. Minimalny i maksymalny zakres wartości parametrów w strefach SI na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0-1;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 3,5-45;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0-80;

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 5-80; *(parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 20% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów )*.

Zgodnie z rozporządzeniem do strefy komunikacji (SK), włączono obiekty istniejące i projektowane, które mają ustalone linie rozgraniczające. W strefie SK, w planie ogólnym znalazły się m.in. drogi klasy głównej i zbiorczej oraz linia kolejowa. Dla strefy komunikacji, nie ma obowiązku określania żadnych parametrów. W planie ogólnym, nie określa się parametrów zabudowy dla strefy SK.

#### **4.1.5 Strefa zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), otwarta (SO)**

Strefą zieleni i rekreacji (SN) objęto m.in. tereny ogródków działkowych, zieleni urządzonej (parków, skwerów), tereny sportu i rekreacji (boiska, pumtrack). Również Tereny dawnych cmentarzy, na których nie prowadzi się już pochówków zmarłych, zostały również przeznaczone jako strefy zieleni i rekreacji (SN), są to tereny dawnego cmentarza garnizonowego w Biedrusku (66SN), cmentarza w Gołęczewie (61SN), Złotnikach (65SN) i Glinienku (67SN).

W zakresie parametrów zabudowy dla strefy SN obligatoryjne jest wskazanie jedynie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny i maksymalny zakres wartości parametrów w strefach SN na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0-1,1;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 3,5-42;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0-55;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20-80; *(parametry niespełniające wytycznych w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, tj. o wartości mniejszej niż 50% zostały przyjęte na podstawie obecnie obowiązujących planów )*.

Na terenie gminy, w miejscowościach Chłudowo i Biedrusko wyznaczono strefy cmentarzy (SC), którymi objęto tereny istniejących cmentarzy wraz z planowanym poszerzeniem (1SC).

W zakresie parametrów zabudowy dla strefy SC obligatoryjne jest wskazanie jedynie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny i maksymalny zakres wartości parametrów w strefach SC na terenie gminy wynosi dla:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 6-12;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 5-10;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30-50;

Strefy otwarte (SO) w planie ogólnym pełnią dwojaką funkcję. Z jednej strony strefą SO, objęto grunty leśne i rolne niezabudowane (w tym fragmenty zielonego pierścienia metropolii),

ustalając parametry zakazujące lokalizacji zabudowy na tych terenach. Z drugiej strony strefą objęto tereny, gdzie dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii - tereny elektrowni słonecznej (56SO, 57SO, 59SO, 135SO, 141SO).

Dla strefy SO, nie ma obowiązku ustalania parametrów zabudowy. W celu zabezpieczenia większych obszarów obejmujących tereny rolne oraz lasy przed lokalizacją niepożądaną zabudowy, w planie ogólnym ustalono dla tych terenów następujące parametry: powierzchnię zabudowy: 0 oraz intensywność zabudowy: 0. Dla terenów SO zlokalizowanych wśród zabudowy mieszkaniowej, stanowiącej w większości tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej bądź wód powierzchniowych śródlądowych nie określano parametrów. Dla pozostałych terenów, które umożliwiają lokalizację m.in. urządzeń fotowoltaicznych, zostały wskazane parametry zabudowy dla obiektów towarzyszących:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0-0,1;
- maksymalnej wysokości zabudowy: 12;
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 0-20;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30-90.

## **5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy**

Sporządzając plan ogólny Gminy Suchy Las, uwzględniono uwarunkowania jej rozwoju przestrzennego, a w szczególności politykę przestrzenną gminy, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i pozostałe elementy wskazane w art. 13b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy:

- nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ustanowione na podstawie Prawa wodnego (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.);
- nie nadano statusu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej;
- nie występują pomniki zagłady, objęte ochroną z tytułu ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120);
- nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, wyznaczanych na podstawie zapisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 poz. 647 ze zm.);
- nie wyznaczono obszarów cichych;
- nie ma zlokalizowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej;
- nie znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

W uzasadnieniu odniesiono się szczegółowo jedynie do uwarunkowań występujących w granicach gminy.

### **5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. od 24 września 2023 r.

Strategia rozwoju powiatu poznańskiego do 2030 r., wskazuje realizację takich celów strategicznych jak:

- 1) Ochrona i kształtowanie walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego powiatu poznańskiego;
- 2) Poprawa zdrowia i zmniejszenie nierówności społecznych w zdrowiu oraz wzrost integracji społecznej mieszkańców powiatu poznańskiego;
- 3) Porządek publiczny i bezpieczeństwo obywateli;
- 4) Rozwój edukacji, rynku pracy i wspieranie rozwoju gospodarczego powiatu poznańskiego;
- 5) Rozwój zrównoważonego i zintegrowanego transportu na terenie powiatu poznańskiego;
- 6) Rozwój przyjaznej administracji, współpraca samorządowa i kształtowanie wizerunku powiatu poznańskiego.

W Strategii rozwoju ponadlokalnego Metropolii Poznań 2035 opracowanej dla 23 jednostek samorządu terytorialnego (w tym m.in. gminy Suchy Las, Tarnowo Podgórne, Kórnik, Poznań), wskazuje się jako cele strategiczne:

- 1) Odporne i przyjazne środowisko;
- 2) Zrównoważona mobilność;
- 3) Konkurencyjna i otwarta na współpracę gospodarka;
- 4) Aktywne i kreatywne społeczeństwo;
- 5) Zintegrowane zarządzanie rozwojem.

Gmina posiada aktualną Strategię Rozwoju Gminy Suchy Las na lata 2022-2030 uchwaloną 29 września 2022 r. przez Radę Gminy. Jako cele wyznaczono:

- 1) Poprawę warunków transportowych;
- 2) Rozwój przedsiębiorczości i poprawa jakości życia;

### 3) Ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu.

W planie ogólnym uwzględnia się cele strategiczne wyznaczone w ww. dokumentach m.in. poprzez:

- wyznaczenie istniejącego układu komunikacyjnego dla dróg publicznych klas zbiorczych i wyższych, linii kolejowych oraz oznaczenie przebiegu projektowanego odcinka drogi ekspresowej S11;
- uwzględnienie obszarów cennych przyrodniczo przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz zielonego pierścienia metropolii;
- ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla stref z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy;
- rozwój transportu, infrastruktury, usług publicznych – poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych bądź dopuszczenie realizacji danej funkcji w profilu funkcjonalnym strefy.

## 5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

W planie ogólnym uwzględniono zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na terenie gminy, wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego:

- w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej. Z uwagi na ograniczenia w lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wynikających ze specyfiki planu ogólnego, delimitacja nowych terenów umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej ma miejsce poprzez kształtowanie obszarów uzupełnienia zabudowy, co zapobiega jej rozproszeniu w przestrzeni. Wyznaczając nowe tereny wzięto pod uwagę obszary, które powinny zostać ograniczone lub wyłączone z rozwoju struktur osadniczych tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wojskowe tereny zamknięte i ich strefy ochronne, obszary chronione.
- w zakresie ochrony walorów przyrodniczych. W POG ograniczono możliwości rozwoju zabudowy na obszarach objętych formami ochrony przyrody i włączono je do strefy otwartej (SO). Korytarze ekologiczne wyznaczone w planie województwa zachowana jako odrębne strefy SO, bądź dopuszczono w profilach dodatkowych możliwości lokalizacji zieleni. Takie działania mogą przyczynić się m.in. do kształtowania spójnego systemu przyrodniczego (w tym zielonego pierścienia metropolii).
- w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego. Objęcie strefą otwartą (SO) m.in. kompleksów leśnych, doliny rzeki Warty, kompleksów gruntów klasy III, co przyczyni się do możliwości zapewnienia ochrony tych gruntów podczas procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji. Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu realizowana jest poprzez wyznaczenie stref planistycznych, w których dopuszczone funkcje i parametry zabudowy zapewniają możliwości ochrony tych terenów. W POG wyznaczono strefy SO obejmujących zwarte kompleksy gruntów leśnych i znaczące obszary objęte formami ochrony przyrody. W ramach wszystkich stref planistycznych dopuszcza się w profilu funkcjonalnym możliwość realizacji terenów komunikacji, co w zapisach planów miejscowych może mieć przełożenie na kształtowanie sieci dróg rowerowych. W planie ogólnym gminy wyznacza się nowe strefy zieleni i rekreacji (SN), ponadto możliwość lokalizacji zieleni urządzonej jest też możliwa w ramach profili funkcjonalnych niektórych stref, co może mieć przełożenie na zapisy planów miejscowych w zakresie kształtowania zróżnicowanych form rekreacji.
- w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa. W planie ogólnym dopuszcza się możliwość rozwoju zabudowy rolniczej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz produkcji rolniczej (SR), natomiast w zakresie upraw rolniczych wyznaczono strefy otwarte (SO). Z uwagi na ograniczone możliwości rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach klasy III, w planie ogólnym istotnie ogranicza się możliwość ich zagospodarowania ich w sposób inny niż rolniczy.
- w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej oraz efektywnego systemu komunikacji. W planie ogólnym wyznaczono przebieg projektowanego odcinka drogi ekspresowej S11. Z uwagi na procedowaną decyzję ZRID, w planie ogólnym przebieg projektowanego odcinka S11 objęto strefą SI, zgodnie z liniami rozgraniczającymi z projektu dołączonego do wniosku. Taki zabieg ma na celu zabezpieczenie gruntów pod realizację inwestycji. Pozostałe drogi publiczne klasy zbiorczej i wyższej oraz istniejące linie kolejowe włączono do strefy SK.
- w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej. Zgodnie z obecnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie POG, w profilu funkcjonalnym podstawowym każdej ze stref istnieje możliwość realizacji i rozwoju infrastruktury technicznej. Jako odrębne strefy SI wydzielono obiekty o większych powierzchniach m.in. Zakład Zagospodarowania Odpadów w Poznaniu (27SI, 50SI, 91SI), Zakład Gospodarki Komunalnej (2SI, 19SI), GPZ (25SI), ujęcia wód (1SI, 3SI, 43SI, 44SI oraz 45SI).
- w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom. Z uwagi na generalny charakter planu ogólnego i szerokiego wachlarzu przeznaczeń terenu wynikający z profilu funkcjonalnego stref planistycznych, zakłada się że ograniczenia wynikające z przebiegu elementów infrastruktury technicznej zostaną uszczegółowione na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego m.in. poprzez kształtowanie linii zabudowy, dopasowanie funkcji terenu. W wyznaczaniu funkcji stref planistycznych uwzględniono strefy ochronne od wojskowych terenów zamkniętych oraz obszary zagrożenia powodziowego.

### 5.3 Formy ochrony przyrody

W granicach gminy zostały wyznaczone:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej”;<sup>1</sup>
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”;<sup>2</sup>
- Obszar Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy”;<sup>3</sup>
- Obszar Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony siedlisk „Biedrusko”;<sup>4</sup>
- Rezerwat „Gogulec”;<sup>5</sup>
- Rezerwat „Meteoryt Morasko”;<sup>6</sup>
- pomniki przyrody.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej” obowiązuje uchwała nr XXXVIII/732/22 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2022 r., która wprowadza ustalenia w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazów w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Jako ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wskazuje się:

- 1) ekstensywne użytkowanie ekosystemów łąkowych poprzez koszenie i wypas,
- 2) tworzenie zadrzewień i remiz śródpolnych oraz zadrzewień i alei przydrożnych jako lokalnych ostoi i korytarzy ekologicznych,
- 3) tworzenie stref ekotonowych poprzez sadzenie gatunków biocenotycznych na granicy ekosystemów, w szczególności na granicy pole-las i las-teren zabudowany,
- 4) zwalczanie inwazyjnych gatunków obcych,
- 5) przebudowa drzewostanów obejmująca usuwanie gatunków obcych geograficznie i siedliskowo, a następnie sadzenie gatunków zgodnych z siedliskiem i właściwych dla regionu geograficznego,
- 6) budowa przepławek dla ryb na obiektach piętrzących,
- 7) utrzymanie racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej,
- 8) utrzymanie poziomu wód gruntowych i powierzchniowych zapewniającego dobry stan siedlisk wilgotnych i podmokłych,

---

<sup>1</sup>Uchwała Nr XXXVIII/732/22 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2022 r.

<sup>2</sup>Uchwałą Nr LI/491/01 Rady Gminy Suchy Las z dnia 13 grudnia 2001 r.

<sup>3</sup>Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r.

<sup>4</sup>Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r.

<sup>5</sup>Rozporządzenie Nr 41/2001 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 7 listopada 2001 r.

<sup>6</sup>Rozporządzenia Nr 3/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 stycznia 2007 r.

9) prowadzenie działań służących ochronie siedlisk ptaków migrujących oraz lęgowych.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej” wprowadza się następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,

– z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Powyższe zakazy nie dotyczą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. uchwały. Ograniczenia wynikające z pkt 2 dotyczące likwidacji i niszczenia zadrzewień, nie dotyczą:

- drzew, których obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm i krzewów w wieku do 20 lat, wyłącznie w celu przywrócenia użytkowania rolniczego na gruntach rolnych,

- realizacji zabudowy przewidzianej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy: realizacji zabudowy przewidzianej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. uchwały oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych i budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.

Obszar OCHK w większości znalazł się w strefie otwartej (SO), w których określono parametry powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy jako 0. Takie ustalenia planu ogólnego dają możliwość m.in. zachowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, istniejących zbiorników wodnych. Ponadto ograniczają one możliwość lokalizacji zabudowy oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Pozostałe strefy znajdujące się w granicach Doliny Samicy Kierskiej to tereny z istniejącą zabudową: SZ, SJ oraz SI. W granicach OCHK nie wprowadza się nowych, planowanych terenów umożliwiających realizację zabudowy.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko” obowiązuje uchwała nr LI/491/01 Rady Gminy Suchy Las z dnia 13 grudnia 2001 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 162, poz. 4496). Obecnie w graniach przedmiotowego obszaru nie obowiązują zakazy. W nawiązaniu do art. 7 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz na podstawie art. 153 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Obszar Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, funkcjonuje na podstawie wcześniejszych przepisów, jednak nie posiada aktualnej uchwały, która regulowałaby obecnie jego status i sposób ochrony.

OCHK w większości znajduje się na terenach wojskowych zamkniętych, które są wyłączone z granic sporządzania planu ogólnego. W pozostałym zakresie swoim zasięgiem obejmuje strefy: SJ, SW, SU, SK, SN oraz SO. Wyznaczone tereny w większości stanowią ustalenia obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla Obszaru specjalnej ochrony ptaków „Doliny Samicy” zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2019 r., ustanowiono plan zadań ochronnych. W graniach gminy znajdują się niewielkie fragmenty obszarów specjalnej ochrony ptaków. Działania ochronne na obszarze gminy dotyczą monitoringu i uzupełniania wiedzy dotyczącej przedmiotów ochrony.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Biedrusko” w 2008 r. został zatwierdzony jako obszar ważny dla Wspólnoty, a w 2018 r. stał się specjalnym obszarem ochrony siedlisk na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Biedrusko (PLH300001). Dla ww. terenu został ustanowiony plan zadań ochronnych, ustanowiony w drodze zarządzenia Nr 10/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r. poz.

7291). W zależności od gatunku siedlisk przyrodniczych oraz zwierząt ustanowiono działania ochronne, w granicach gminy są to m.in. usunięcie drzew i krzewów uzyskanej biomasy poza płyty siedliska, ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych, inwentaryzacja terenowa dokumentująca rozmieszczenie i stan ochrony, monitoring środowiska zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

W granicach ww. Obszarów Natura 2000, wyznaczono strefy: SJ, SW, SZ, SU, SI, SK, SN i SO. W większości stanowią one usankcjonowanie zapisów obecnie obowiązujących aktów planowania przestrzennego i istniejącej zabudowy. Częściowo uwzględniono również wnioski i kierunki rozwoju miejscowości zakładane w studium, w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy w Zielątkowie oraz Biedrusku. Siedliska znajdujące się w Specjalnym obszarze ochrony siedlisk „Biedrusko”, które objęte są wdrażaniem działań ochronnych w większości znajdują się na terenach zamkniętych, które nie są objęte zasięgiem planu ogólnego gminy. W pozostałym zakresie w większości znalazły się na terenach stref otwartych (SO), gdzie wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy zostały ustalone jako 0.

Rezerwat „Gogulec” wraz z otuliną, powstał na mocy Rozporządzenia nr 41/2001 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 7 listopada 2001 r. W granicach rezerwatu wprowadzono zasady, które dotyczyły m.in. pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, niszczenia gleb lub zmiany sposobu ich użytkowania, wydobywania torfu. Z uwagi na zmianę ustawy o ochronie przyrody zakazy, które zostały określone w rozporządzeniu nie obowiązują. Obszar rezerwatu wraz z otuliną został objęty w całości strefą 40SO, dla której wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy wynosi 0.

W bliskim sąsiedztwie Suchego Lasu znajduje się Rezerwat „Meteoryt Morasko”, w granicach gminy znajduje się jego otulina. Na mocy Rozporządzenia nr 3/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 stycznia 2007 r., dla rezerwatu został ustanowiony plan ochronny, który zakładał powstanie 200 metrowego pasa od jego granicy. Wyznaczenie pasa ochronnego wprowadza pewne regulacje i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów znajdujących się w jego zasięgu m.in. zakaz zmiany kategorii użytkowania gruntów z wyjątkiem zmiany na las, zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w sposób nie zagrażający istnieniu rezerwatu. W zasięgu 200 metrowego pasa od granicy rezerwatu znalazły się strefy: SN, SO i SJ, umożliwiające realizację zabudowy. W większości stanowią one usankcjonowanie obecnie istniejącej zabudowy i zapisów obowiązujących miejscowych planów.

Z uwagi na stopień szczegółowości planu ogólnego, na etapie jego sporządzania nie ma możliwości wprowadzania zakazu realizacji przedsięwzięć dla poszczególnych stref oraz nie ma możliwości ustalenia linii zabudowy dla inwestycji. Takie ustalenia muszą zostać wprowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu warunków zabudowy.

#### **5.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

W granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%) oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie prawdopodobieństwo jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zostały włączone do strefy otwartej (SO), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy komunikacyjnej (SK). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się w strefach otwartej (SO), zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjnej (SK) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (we wschodniej części terenu 209SJ).

Z uwagi na ogólny charakter ustaleń planu ogólnego, szczegółowe zapisy w zakresie parametrów zabudowy oraz zakazów i nakazów dla stref znajdujących się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz dostosowanie linii zabudowy do przebiegu wód powodziowych, powinny zostać uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **5.5 Obszary zmeliorowane**

Grunty zmeliorowane na terenie gminy występują głównie na terenach upraw rolniczych oraz łąk, które w planie ogólnym znalazły się w strefie zieleni otwartej (SO). W pozostałych przypadkach zostały włączone do pozostałych stref, dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym włączono możliwość realizacji terenów wód, co w konsekwencji może mieć przełożenie na zapisy miejscowych planów np. w zakresie małej retencji.

Szczegółowe zasady zabudowy gruntów zmeliorowanych należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub warunków zabudowy.

#### **5.6 Strefy ochronne ujęć wody**

W granicach gminy znajdują się ujęcia wód wraz ze strefami ochronnymi.

W Zielątkowie na terenie działki 163/3 usytuowane jest ujęcie wody podziemnej wraz ze stacją uzdatniania (SUW). Dla ujęcia ustanowiono strefę ochronną, która obejmuje tereny ochrony bezpośredniej na podstawie decyzji wydanej przez Starostę Poznańskiego nr WŚ.6320.5.2013.XXVII z dnia 23 grudnia 2013 r. W planie ogólnym obszar został objęty strefą 1SI.

W Chludowie na działce o nr ewid. 620/2 zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej wraz z SUW. Dla ujęcia ustanowiono strefę ochronną, która obejmuje tereny ochrony bezpośredniej na podstawie decyzji wydanej przez Starostę Poznańskiego nr WŚ.6320.2.2011.X z dnia 29 czerwca 2011 r. W planie ogólnym obszar został objęty strefą 3SI. Dla przedmiotowego terenu została wydana decyzja Starosty Poznańskiego WŚ.6531.25.2024.XXVII z dnia 6 grudnia 2024 r.,

zatwierdzająca „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej zawierającej ustalenie zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych ujęcia wody w miejscowości Chludowo, gm. Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie, dotyczący określenia strefy ochronnej”, opracowanej we wrześniu 2024 r., w którym zaproponowano wyznaczenie terenu ochrony pośredniej – obejmujący swoim zasięgiem działki o nr ewid.: 437/7, 437/8 (obręb Gołęczewo) oraz 624, 625, 620/3, 629, 630, 631/1, 631/2, 627, 619, 611, 618, 617, 616/2, 616/1, 615, 614/1, 614/2, 614/3, 614/4, 610, 612 (obręb Chludowo). Z uwagi na nieukończone prace związane z określeniem finalnego zasięgu strefy ochronnej ujęcia wody (w szczególności w zakresie ograniczenia obszaru strefy ochrony pośredniej do działek o nr ewid. 618, 619, 620/3, 625, 627, 629, 630, 631/1, 631/2, 612 (część), obr. Chludowo) oraz brakiem rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego w sprawie wyznaczenia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, nie ma podstaw do jej uwzględnienia.

Dla ujęć wód podziemnych w Chludowie i Zielątkowie, na mocy wydanych decyzji Starosty Poznańskiego - WŚ.6341.1.15.2017.XXVII z dnia 05 kwietnia 2017 r. oraz WŚ.6320.2.2011.X z dnia 29 czerwca 2011 r., obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wskazane w przedmiotowych decyzjach.

W Biedrusku, w okolicach ul. Zjednoczenia, w granicach działek o nr ewid. 20, 21, 24, 25, usytuowane jest ujęcie wody podziemnej, a na działce o nr ewid. 26/2 znajduje się stacja uzdatniania wody (SUW). Dla ujęcia ustanowiono strefę ochronną (teren ochrony bezpośredniej i pośredniej) Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 21 grudnia 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody z utworów czwartorzędowych w miejscowości Biedrusko. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody wskazuje się następujące zakazy:

- 1) lokalizowania ujęć wody podziemnej z utworów czwartorzędowych, z wyjątkiem ujęć służących zbiorowemu zaopatrzeniu ludności w wodę lub służących zwykłemu korzystaniu z wód;
- 2) wykonywania odwodnień budowlanych lub wykopów budowlanych z wyłączeniem tych, dla których wykonana zgodnie z przepisami odrębnymi dokumentacja hydrogeologiczna wykaże brak negatywnego oddziaływania na ujęcie wody;
- 3) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, tj. dróg, parkingów, spełniających wymogi i warunki określone w obowiązujących przepisach;
- 5) budowy obiektów typu: parkingi, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, bazy transportowe, a także wykorzystywanie terenów przemysłowych i składowych oraz innych obszarów potencjalnie zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, bez stosowania:

- a) szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi;
- 6) lokalizowania obiektów generujących ścieki bytowe, komunalne lub przemysłowe, nie posiadających przyłączy do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;
- 8) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 9) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 10) lokalizowania stawów chowu lub hodowli ryb;
- 11) lokalizowania stacji paliw płynnych, baz i magazynów produktów ropopochodnych lub substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519), a także rurociągów do ich transportu;
- 12) rolniczego wykorzystywania ścieków;
- 13) prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze składowaniem lub przechowywaniem środków ochrony roślin oraz opakowań po tych środkach;
- 14) stosowania środków ochrony roślin, które są klasyfikowane, według zezwolenia na ich wprowadzenie do obrotu, jako niebezpieczne dla środowiska;
- 15) stosowania nawozów sztucznych i naturalnych w dawkach przekraczających zalecenia nawozowe dla roślin uprawnych i trwałych użytków zielonych zawarte w aktualnie obowiązujących instrukcjach lub wytycznych;
- 16) wydobywania kopalin;
- 17) wykonywania instalacji podziemnych w celu pozyskiwania ciepła geotermalnego ziemi lub w celach chłodniczych w tym otworów wiertniczych dla potrzeb wymienionych instalacji;
- 18) budowy autostrad i dróg szybkiego ruchu.

W planie ogólnym obszar ww. działek ewidencyjnych, na których zlokalizowano ujęcie wody w Biedrusku, objęto strefami: 43SI, 44SI oraz 45SI, a pozostałe strefy wyznaczone w zasięgu strefy ochronny pośredniej stanowią adaptację zapisów obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym nie wprowadzają ustaleń, które mogłyby stać w sprzeczności z zasadami zagospodarowania strefie ochrony pośredniej. Jedynie fragmenty istniejącej zabudowy, położonej w strefach 101SU oraz 33SW (obejmującej teren drogi), znajdują się poza zasięgiem obowiązujących planów miejscowych i z tego powodu uszczegółowienie

ochrony ujęcia wód powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

### **5.7 Tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

#### Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, dla których wyznaczono filary ochronne.

#### Udokumentowanie złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W północno-zachodniej części gminy, głównie w obrębach Zielątkowo i Gołęczewo, znajduje się złożo węgla brunatnego „Szamotoły” o nr WB767. W granicach zasięgu złoża wyznaczone zostały strefy: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), usługowa (SU), gospodarcza (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalna (SI), zieleni i rekreacji (SN), otwarta (SO) oraz komunikacji (SK).

W obrębie Biedrusko, na terenie poligonu wojskowego, znajduje się złożo piasków i żwirów „Glinienko” o nr KN3733. Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu, plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych. Z uwagi na powyższe, złożo „Glinienko” nie jest objęte ustaleniami POG. Granica złoża nie jest ujawniona na mapach udostępnianych przez Państwowy Instytut Geologiczny ([www.geologia.pgi.gov.pl](http://www.geologia.pgi.gov.pl) oraz [www.midas-app.pgi.gov.pl](http://www.midas-app.pgi.gov.pl)) oraz nie znajduje się w pliku z danymi przestrzennymi systemu MIDAS publikowanymi przez PIG w menadżerze pobierania CBDG. Z uwagi na co nie wskazuje się jej na załączniku graficznym uzasadnienia.

Dla terenu gminy została wydana koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotoły – Poznań Północ”, udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A.) – ważna do dnia 12 kwietnia 2029 r. Z uwagi na powyższe na terenie gminy Suchy Las dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczo - rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych, związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń - wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatacją i likwidacją.

#### Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Starostę Poznańskiego oraz danymi ujętymi w Systemie Osłony Przeciwsuwiskowej (SOPO), na terenie gminy występuje teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych o nr identyfikacyjnym 11203. Teren został objęty strefą 73SO, dla której ustalono parametry zabudowy w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - 0 oraz maksymalnej powierzchni zabudowy – 0. Na terenie gminy nie występują osuwiska.

### **5.8 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

W granicach gminy Suchy Las znajdują się zabytki objęte różnymi formami ochrony konserwatorskiej: wpisem do rejestry zabytków, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz ochroną ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Biedrusko, zespół pałacowy, nr rej.: 1778/A z 19 stycznia 1978 r.: pałac, 1877-80, park, 2 poł. XIX;
- 2) Biedrusko, kasyno oficerskie, pocz. XX, nr rej.: 2209/A z 2 sierpnia 1991 r.;
- 3) Biedrusko, wodociągowa wieża ciśnień, ul. Poznańska, k.XIX, nr rej.: 534/Wlkp/A z 24 sierpnia 2007 r.;
- 4) Chludowo, kościół par. pw. Wszystkich Świętych, drewn., 1765, nr rej.: 2397/A z 21 grudnia 1932 r.;
- 5) Chludowo, park, XIX, nr rej.: 2004/A z 14 czerwca 1985 r.;
- 6) Chojnica, ruina kościoła pw. św. Jana Chrzciciela XVI, XVIII, nr rej.: 2398/A z 21 grudnia 1932 r.;
- 7) Gołęczewo, stacja kolejowa, szach., 1902-06, nr rej.: 1893/A z 21 lipca 1981r.;
- 8) Gołęczewo, dom gminny ze szkołą, ob. szkoła, ul. Dworcowa 55 (d. 40), 1905, nr rej.: 1889/A z 21 lipca 1981 r.;
- 9) Gołęczewo, zajazd „Pod Złotą Gwiazdą”, ul. Dworcowa 46 (d. 35), 1904-1906: oberża z salą taneczną, nr rej.: 1890/A z 21 lipca 1991 r., stajnia, nr rej.: 1886/A z 21 lipca 1981 r.;
- 10) Gołęczewo, d. łąźnia, ob. OSP, ul. Dworcowa 50 (d. 35), 1904-06, nr rej.: 1892/A z 21 lipca 1981 r.;
- 11) Gołęczewo, dom, ul. Dworcowa 22 (d. 11), 1902-06, nr rej.: 1888/A z 21 lipca 1981 r.;
- 12) Gołęczewo, dom, ul. Dworcowa 25/27 (d. 10), 1902-06, nr rej.: 1858/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 13) Gołęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 26 (d. 15), 1902-06, nr rej.: 1855/A z 9 czerwca 1981 r.;

- 14) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 28 (d. 17), 1902-06, nr rej.: 1854/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 15) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 29/31 (d. 14), 1902-06, nr rej.: 1856/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 16) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 30 (d. 19), 1902-1906, nr rej.: 1864/A z 10.06.1981;
- 17) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 32/34 (d. 21), 1902-1906, nr rej.: 1877/A z 15 czerwca 1981 r.;
- 18) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 33 (d. 16), 1902-06, nr rej.: 1857/A z 9.06.1981;
- 19) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 35 (d. 18), 1902, 1934, nr rej.: 1849/A z 8 maja 1981 r.;
- 20) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 36 (d. 25), 1902-1906, nr rej.: 1870/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 21) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 38 (d.27), 1902-1906, nr rej.: 1861/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 22) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 39 (d. 20), 1902-1906, nr rej.: 1880/A z 30 czerwca 1981 r.;
- 23) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 40 (d. 29), 1902-1906, nr rej.: 1863/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 24) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 42 (d. 31), 1902-1906, nr rej.: 1859/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 25) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 43 (d. 24), 1902-1906, nr rej.: 1867/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 26) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 44 (d. 33), 1902-1906, nr rej.: 1875/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 27) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 45 (d. 26), 1902-1906, nr rej.: 743/Wlkp/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 28) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 47 (d. 28), 1902-1906, nr rej.: 1876/A z 15 czerwca 1981 r.;
- 29) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 48 (d. 37), 1902-1906, nr rej.: 1881/A z 30 czerwca 1981 r.;
- 30) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 49 (d.30), 1902-1906, nr rej.: 1865/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 31) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 53 (d. 34), 1902-1906, nr rej.: 1860/A z 30 czerwca 1981 r.;

- 32) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 55 (d. 36), 1902-1906, nr rej.: 1887/A z 20 lipca 1981 r. (nie istnieje);
- 33) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Dworcowa 57 (d. 38), 1902-1906, nr rej.: 1885/A z 30 czerwca 1981 r.;
- 34) Golęczewo, dom, ul. Dworcowa 61 (d. 42), 1902-1906, nr rej.: 1869/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 35) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Kręta 39 (d. 3), 1902-1906, nr rej.: 1878/A z 17 czerwca 1981 r.;
- 36) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Kręta 41 (d. 4), 1902-1906, nr rej.: 1874/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 37) Golęczewo, dom, ul. Kręta d. 6, 1902-1906, nr rej.: 1882/A z 30 czerwca 1981 r. (nie istnieje);
- 38) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Lipowa 2 (d. 1), 1902-1906, nr rej.: 1891/A z 2 lipca 1981 r.;
- 39) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Lipowa 3, 1902-1906, nr rej.: 1883/A z 30 czerwca 1981 r.;
- 40) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Lipowa 4 (d. 2), 1902-1906, nr rej.: 1853/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 41) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Lipowa 5, 1902-1906, nr rej.: 1851/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 42) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Lipowa 6 (d. 4), 1902-1906, nr rej.: 1852/A z 9 czerwca 1981 r.;
- 43) Golęczewo, dom, ul. Tysiąclecia 2 (d. 1), 1902-1906, nr rej.: 1868/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 44) Golęczewo, dom, ul. Tysiąclecia 3/3a (d. 4), 1902-1906, nr rej.: 1872/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 45) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Tysiąclecia 4 (d. 3), 1902-1906, nr rej.: 1862/A z 10 czerwca 1981 r.;
- 46) Golęczewo, dom, ul. Tysiąclecia 7 (d. 6), 1902-1906, nr rej.: 1871/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 47) Golęczewo, zagroda osadnicza, ul. Tysiąclecia 8, 1902-1906, nr rej.: 1873/A z 12 czerwca 1981 r.;
- 48) Golęczewo, dom, ul. Tysiąclecia 13 (d. 12), 1902-1906, nr rej.: 1884/A z 30 czerwca 1981 r.;
- 49) Jelonek, dworek - willa, ul. Obornicka 6 (d.2), nr rej.: 1097/ Wlkp/Az 15 sierpnia 1987 r.;
- 50) Złotniki, - zespół dworski, k. XIX, nr rej.: 2197/A z 31 sierpnia 1990 r.: dwór i park.

Ustalenia planu ogólnego gminy Suchy Las, uwzględniają ochronę zabytków objętych formami ochrony konserwatorskiej, ujętych w rejestrze zabytków, w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz wskazanych dóbr kultury współczesnej, poprzez wyznaczenie strefy planistycznej dostosowanej do funkcji pełnionej przez dany obiekt i indywidualne określenie parametrów zabudowy.

### **5.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

W granicach administracyjnych gminy zlokalizowane są tereny zamknięte, o których mowa w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2024.1151 t.j. ze zm.), stanowią je tereny kolei i tereny wojskowe.

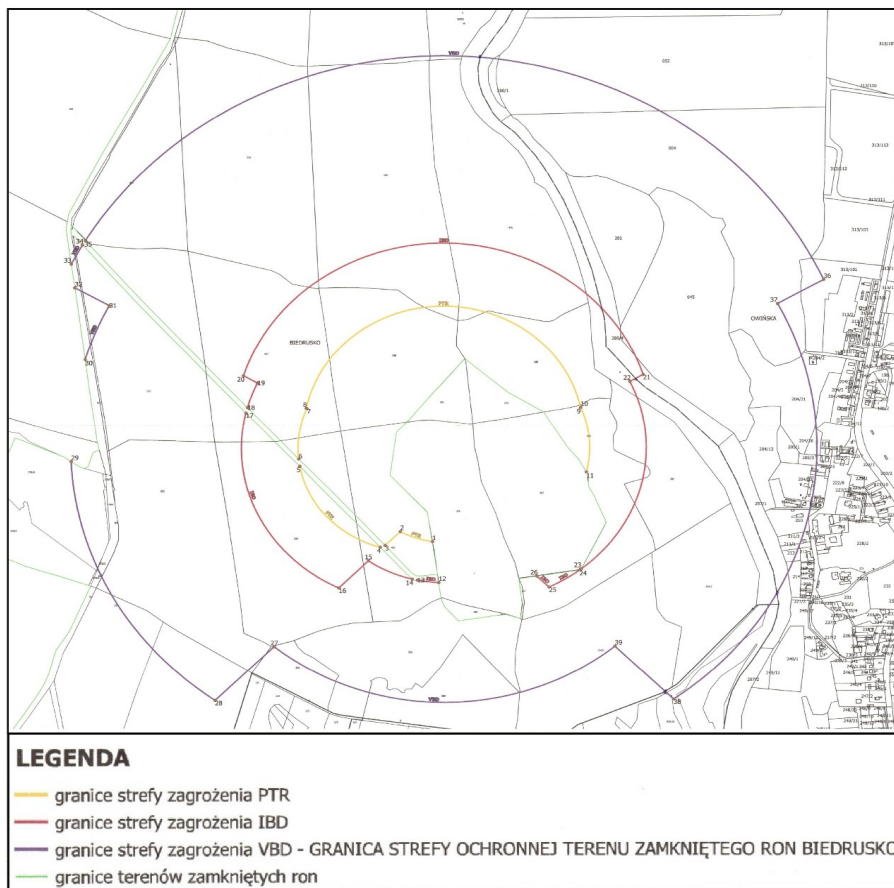
Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. poz. 38, ze zm.), w granicach gminy wyznaczono tereny kolejowe zamknięte, dla których nie ustalono stref ochronnych. W planie ogólnym tereny te w większości zostały włączone do strefy komunikacyjnej (SK).

Decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON 2024 r. poz. 115 ze zm.), w granicach gminy wyznaczono tereny wojskowe zamknięte. Tereny te zgodnie z art. 13a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wyłączone z granic opracowania.

Dla części istniejącego kompleksu wojskowego resortu obrony narodowej zlokalizowanego w obrębie Biedrusko, ustanowiona została strefa ochronna. Ustalono ją w związku z koniecznością uregulowania przechowywania środków bojowych, w tym określenia zasięgów stref zagrożeń, w których obowiązują zakazy lokalizacji i organizacji obiektów budowlanych i miejsc zgromadzeń. Strefa ochronna obejmuje trzy wyodrębnione strefy zagrożenia VBD, IBD oraz PRT.

*Rys.1 Granica strefy ochronnej terenu zamkniętego RON Biedrusko wraz ze strefami zagrożenia PTR, IBD i VBD*

*Źródło: dane Centralnego Wojskowego Centrum Edukacji, Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, SUiKZP Suchy Las*



W strefie ochronnej (strefa zagrożenia VBD) zakazuje się lokalizacji i organizacji:

- obiektów i zakładów (instalacji) o dużym znaczeniu gospodarczym,
- budynków użyteczności publicznej, w których może przebywać bardzo duża liczba osób np.: szpitale, szkoły, kościoły, centra handlowe, terminale kolejowe itp.,
- gęsto zaludnionej zabudowy zwartej,
- miejsc masowych zgromadzeń,
- obiektów o konstrukcji wrażliwej, podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadających przeszklone ściany zewnętrzne).

W strefie zagrożenia IBD obowiązują zakazy dla strefy zagrożenia VBD oraz dodatkowo zakazuje się lokalizacji i organizacji:

- zabudowy rozproszonej,
- pojedynczych budynków mieszkalnych,

- dróg publicznych o natężeniu ruchu powyżej 5000 pojazdów na dobę, linii kolejowych o natężeniu powyżej 5000 pasażerów na dobę, komunikacyjnych szlaków wodnych o natężeniu powyżej 1800 użytkowników na dobę,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN), o napięciu większym lub równym 220 kV, wraz z ich instalacjami,
- instalacji MPS (materiałów pędnych i smarów), nieobwałowanych,
- miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę.

W strefie zagrożenia PTR obowiązują zakazy dla strefy zagrożenia IBD oraz dodatkowo zakaz budowy:

- dróg publicznych, linii kolejowych, komunikacyjnych szlaków wodnych,
- miejsc wypoczynku i rekreacji,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego lub średniego napięcia (WN, SN), o napięciu większym lub równym 15 kV oraz mniejszym niż 220 kV, wraz z ich instalacjami,
- instalacji MPS (materiałów pędnych i smarów) o istotnym znaczeniu, obwałowanych lub podziemnych.

W przypadku zmiany przeznaczenia gruntów graniczących z terenem zamkniętym nakazuje się wzniesienie opłotowania o wysokości 2,5 m oddzielającego teren zamieszkania i zabudowy od terenów zamkniętych.

W granicach stref zagrożeń IBD i PTR znalazł się teren 73SO, dla którego wartość maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalono na poziomie 0.

W strefie ochronnej VBD znalazły się tereny: 73SO, 81SO, 27SK, 63SN oraz 324 SJ. Tereny 63SN oraz 324 SJ, obejmują swoim zasięgiem istniejącą zabudowę - leśniczówkę oraz Ośrodek Edukacji Leśnej Łysy Młyn, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **5.10 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy aktualnie nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W granicach gminy, w obr. Biedrusko zlokalizowane jest składowisko odpadów komunalnych, gdzie w przyszłości przy jego zamknięciu lub jego wydzielonej części, konieczne będzie przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi. W planie ogólnym teren ten został objęty strefą 27SI, 50SI oraz 91SI, gdzie w profilu dodatkowym wskazano

teren: usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu i wód – co w późniejszym okresie zapewni większą elastyczność przy określaniu kierunku rekultywacji.

### **5.11 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Rada Gminy Suchy Las dnia 26 października 2017 r. uchwałą nr XXXVII/419/17 przyjęła Gminny Program rewitalizacji Gminy Suchy Las na lata 2017-2025 (zmieniony uchwałą nr XLII/476/18 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 lutego 2018 r.). Po przeprowadzeniu analiz, w dokumencie dokonano delimitacji obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji. Jako obszar zdegradowany wskazano: Chłudowo, Golęczewo, Złotniki, Suchy Las oraz część Biedruska.

W ramach terenów zdegradowanych wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący pięć podobszarów – części miejscowości Biedrusko, Chłudowo, Golęczewo, Suchy Las oraz Złotniki.

Zakres czasowy dokumentu obejmował okres do 2025 roku. Obecnie gmina nie prowadzi prac nad sporządzeniem nowego programu rewitalizacji.

### **5.12 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne**

Grunty stanowiące użytki leśne, znajdujące się na terenach niezabudowanych w planie ogólnym zostały włączone do strefy SO (łącznie ok. 916 ha gruntów leśnych). Lasy znajdujące się na terenach zabudowanych zostały włączone do strefy dopasowanej do funkcji, którą pełni zabudowa w ich otoczeniu, z ustaleniem w profilu dodatkowym strefy planistycznej terenu lasu. Takie zapisy podczas procedowania aktu planowania przestrzennego mogą być podstawą do zachowania dotychczasowej funkcji.

W granicach gminy znajduje się Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcza Notecka” ustanowiony na podstawie Zarządzenia Nr 62 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 14 października 2004 r. w sprawie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcza Notecka”. Przebiega on w północno-zachodniej części miejscowości Zielątkowo i obejmuje w większości grunty rolne i leśne, w tym przebieg Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej” oraz Obszaru Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Samicy”. Dla gruntów rolnych i leśnych w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego została wyznaczona strefa 2SO, dla której wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy ustalono jako 0. Pozostałe tereny, które znajdują się w granicach kompleksu stanowią usankcjonowanie istniejącej zabudowy oraz zapisów obecnie obowiązujących miejscowych planów.

Grunty rolne klas I-III, w części zostały włączone do strefy SO (łącznie ok. 310 ha gruntów rolnych – ok. 56% ). Na terenach zabudowanych, dla gruntów klas chronionych:

- zachowano przeznaczenia wynikające z obecnie obowiązujących planów, dla których w trakcie trwania procedury planistycznej uzyskano zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- dla gruntów rolnych klas I-III rozszerzenie granic OUZ, odbywało się zgodnie z zasadami przewidzianymi w rozporządzeniu w spr. OUZ.

### **5.13 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

#### Infrastruktura społeczna

W ustaleniach planu ogólnego istniejące elementy infrastruktury społecznej takie jak: szkoły, przedszkola, żłobki w większości zostały włączone do strefy 9-10, 26, 47, 72, 73, 79, 81, 84, 90, 97, 103, 104, 109 SU. Wyjątek stanowią obiekty znajdujące się w strefach: 238, 255, 307, 327 SJ, 45SW oraz 85SP. We wszystkich tych strefach w profilu funkcjonalnym została dopuszczona możliwość realizacji usług. Dom osiedlowy, świetlice, ochotnicze straże pożarne, ośrodek pomocy społecznej objęte zostały strefami: 2, 5, 22, 23, 100, 126, 130 SU oraz 153, 264SJ. Przydzielenie obiektów do danych stref wynika m.in. z zachowania zapisów obecnie obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz sąsiedniej zabudowy.

Tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, parki i ogrody działkowe znalazły się w strefie SN lub SO z dopuszczeniem w profilu dodatkowym możliwości realizacji funkcji zieleni urządzonej.

Profil podstawowy stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową dopuszcza możliwość realizacji terenów zieleni urządzonej oraz terenu usług. Profil dodatkowy stref z zabudową mieszkaniową uzupełniono o możliwość lokalizacji zieleni naturalnej. Zatem realizacja elementów infrastruktury społecznej może stanowić uzupełnienie planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, wyznaczonej w planie ogólnym.

#### Infrastruktura transportowa

Możliwość wyznaczenia strefy komunikacji (SK), w planie ogólnym jest ograniczona do: elementów drogowych stanowiących sieć układu podstawowego (drogi klasy zbiorczej i wyższej), komunikacji drogowej, szynowej, liniowej, wodnej i lotniczej. Zgodnie z treścią rozporządzenia ws. POG strefy SK można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających. Z uwagi na powyższe, w planie ogólnym gminy Suchy Las, do strefy SK zostały włączone: droga ekspresowa S11, drogi powiatowe nr 2061, 2428, 2430, 2431, 2400, 2406, 2515, droga gminna - ul. Obornicka oraz istniejące linie kolejowe nr 354 (relacji Poznań Główny–Piła Główna), nr 803 (relacji Poznań Piątkowo–Suchy Las) oraz nr 395 (północna łącznica kolejowa relacji Zieliniec – Kiekrz). Pozostałe tereny stanowiące drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne, zostały przydzielone do otaczających je stref. Zgodnie z zapisami rozporządzenia ws. POG, w każdej strefie planistycznej w profilu funkcjonalnym podstawowym znajdują się tereny komunikacji, z uwagi na co wyznaczenie uzupełniające układu drogowego będzie się odbywało na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych (np. ZRID).

Z uwagi na procedowaną decyzję w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dla dalszego etapu realizacji drogi ekspresowej S11, w planie ogólnym jej przebieg objęto

strefą SI, zgodnie z liniami rozgraniczającymi z projektu dołączonego do wniosku. Taki zabieg ma na celu zachowanie rezerwy gruntów pod realizację inwestycji.

Na granicy gminy realizowana jest inwestycja związana z pracami na obwodnicy towarowej Poznania, dla której została wydana decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 1/2026 z 19 stycznia 2026 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Fragmenty działek ujęte w ww. decyzji są objęte obecnie obowiązującymi planami miejscowymi z innym przeznaczeniem. Dla przedmiotowego terenu plan ogólny wyznacza strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, wynikającym z ustaleń miejscowych planów. Zakłada się, że z uwagi na wielofunkcyjny charakter stref i możliwość zlokalizowania w każdej z nich terenów komunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej, nie wpłynie to negatywnie na możliwość realizacji inwestycji.

#### Infrastruktura techniczna

Możliwość realizacji infrastruktury technicznej jest dopuszczona w podstawowym profilu funkcjonalnym każdej ze stref planistycznych i może być realizowana na terenie całej gminy. Do strefy SI, przede wszystkim włączano tereny o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup>, są to m.in. Zakład Gospodarki Komunalnej w Chludowie, Zakład Zagospodarowania Odpadów w Poznaniu, zlokalizowany częściowo w Biedrusku, GPZ w Złotnikach, parkingi, stacja paliw w Chludowie. Do strefy infrastrukturalnej włączono wszystkie tereny ujęć wód, znajdujące się w granicach gminy, we wsiach: Zielątkowo, Chludowo oraz Biedrusku.

Przez południową część gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Czerwonak – Plewiska oraz wysokiego napięcia 110 kV relacji Piątkowo- Kiekrz. Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznaczone zostały pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych. Dla linii elektroenergetycznej 220 kV szerokość pasa technologicznego wynosi 50 m (po 25 m na stronę od osi linii), a dla 110 kV – 22 m (po 11 m na stronę od osi linii). W strefie kontrolowanej od gazociągu znalazły się strefy takie jak: 4SH, 16SI, 18SI, 21SI, 25SI, 28SI, 109SI, 169SJ, 15SK, 22SK, 36SK, 28SN, 29SN, 32SN, 33SN, 54SN, 53SO, 58SO, 59SO, 70SO, 106SO, 53SP, 54SP, 56SP, 53SU, 58SU, 64SU, 75SU, 144SU. Znaczna część obszarów położonych w zasięgu pasów technologicznych zakwalifikowano w POG do strefy SO - bez możliwości zabudowy, natomiast w odniesieniu do pozostałych stref (SH, SI, SK, SN, SP, SU, SJ) konieczne będzie dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć i uszczegółowienie zasad zabudowy (w tym ustalając odpowiednie przeznaczenie terenu i linie zabudowy) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Przez teren gminy Suchy Las przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której operatorem jest GAZ-SYSTEM:

- gazociąg SN350 relacji Złotniki – Konarzewo, rok budowy 1996, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi);

- gazociąg DN350 odgałęzienie Czerwonak – Złotniki, rok budowy 1994, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN100 odgałęzienie Suchy Las, rok budowy 1994, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- stacja redukcyjno-pomiarowa Suchy Las.

Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi, gdzie występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych. Wokół terenu stacji gazowej nie wyznacza się ww. stref, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji. Dla stacji gazowej została wyznaczona strefa – 20SI. W strefie kontrolowanej od gazociągu znalazły się strefy takie jak: 4SH, 16SI, 18SI, 20SI, 21SI, 28SI, 109SI, 110SI, 15SK, 22SK, 28SN, 29SN, 32SN, 33SN, 55SN, 46SO, 53SO, 58SO, 70SO, 71SO, 106SO, 139SO, 53SP, 56SP, 46SU, 64SU. Większość stref wyznaczonych w planie ogólnym na przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, stanowi przeniesienie zapisów obecnie obowiązujących planów lub odzwierciedlenie obecnego zagospodarowania terenu. Znaczną część obszarów położonych w zasięgu stref kontrolowanych zakwalifikowano w POG do strefy SO - bez możliwości zabudowy, natomiast w odniesieniu do pozostałych stref (SH, SI, SK, SN, SP, SU) konieczne będzie dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy, ustalając odpowiednie przeznaczenie (z katalogu określonego w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy) oraz odsunięcie linii zabudowy, stosownie do zasięgu stref kontrolowanych.

Przez gminę przebiegają istniejące rurociągi naftowe dalekosiężne wysokiego ciśnienia o średnicach DN500 i DN800 wraz z towarzyszącą linią światłowodową. Wzdłuż rurociągów wyznacza się strefę bezpieczeństwa o szerokości minimalnej dla: DN 500 – 16 m (tj. 8 m na stronę od osi), DN 800 – 20 m (tj. 10 m na stronę od osi). W strefie bezpieczeństwa od rurociągu znalazły się strefy takie jak: 16SI, 28SI, 29SI, 50SI, 91SI, 109SI, 15SK, 22SK, 29SN, 32SN, 53SO, 58SO, 59SO, 67SO, 70SO, 71SO, 106SO, 139SO, 140SO, 53SP, 56SP. Znaczna część obszarów położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa zakwalifikowano w POG do strefy SO - bez możliwości zabudowy, natomiast w odniesieniu do pozostałych stref (SI, SK, SN, SP) konieczne będzie dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć i uszczegółowienie zasad zabudowy, na etapie sporządzania aktów planowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy, ustalając odpowiednie przeznaczenie (z katalogu określonego w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy) oraz odsunięcie linii zabudowy, stosownie do zasięgu stref bezpieczeństwa.

Przez gminę przebiega linia sieci teleradiowych SLR Poznań/Piątkowo-Szamotuły oraz planowana RTCN Gniezno Wągrowiec – SLR Poznań – Piątkowo. Wzdłuż linii wyznacza się

maksymalny pas ochronny o szerokości 60m (tj. po 30m od osi linii), a którym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t. .

Gmina położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie ograniczonej zabudowy związanej z radarem dozoru (nr z rejestru SUR/M/B/2031/01/2013) oraz radarem meteorologicznym (nr z rejestru MET/N/B/4085/0/2009) zlokalizowanym w gminie Tarnowo Podgórne, w miejscowości Wysogotowo. Z uwagi na powyższe, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

Na terenie gminy nie wyznacza się stref otwartych (SO) dopuszczających lokalizację turbin wiatrowych, których całkowita wysokość mogłaby przekraczać wysokość powierzchni ograniczających.

Na terenie gminy, Regionalne Centrum Informatyki Bydgoszcz posiada i eksploatuje podziemne i naziemne obiekty łączności wojskowej, dla których wymagana jest strefa bezpiecznej eksploatacji min. 0,50 m od doziemnych i naziemnych urządzeń teletechnicznych łączności wojskowej bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą rozbierną i nierozbierną oraz nasadzeń drzew i krzewów.

W każdej ze stref wyznaczonych w planie ogólnym, w profilu funkcjonalnym dopuszczona jest możliwość lokalizacji terenów infrastruktury technicznej. Daje to możliwość realizacji nowych obiektów infrastruktury oraz rozwoju istniejących sieci niezależnie od strefy.

### Cmentarze

W granicach gminy zlokalizowane są dwa czynne cmentarze w Chłudowie oraz w Biedrusku. Na granicy Suchego Lasu z Poznaniem znajduje się cmentarz, którego strefy ochronne częściowo obejmują teren gminy.

Dla terenów cmentarzy obowiązuje ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2024 r. poz. 576 t.j. ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959.52.315), które narzucają ograniczenia w lokalizacji i rozwoju zabudowy w bliskim otoczeniu cmentarzy. Zgodnie z obowiązującymi zapisami prawa, wokół czynnych cmentarzy obowiązują strefy ochronne 50 m i 150 m. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów przechowujących żywność oraz studni służących jako źródło zaopatrzenia w wodę i odwrotnie powinna wynosić 150 m. Odległości ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że cały obszar o zmniejszonej odległości posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki są do niej podłączone. Lokalizacja ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych nie może być mniejsza niż 500 m.

Teren cmentarza w Chludowie (1SC) nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W 50 metrowej strefie ochrony sanitarnej od terenu cmentarza w POG znalazły się strefy takie jak: 113SO, 6SK, 3SP, 10SP, 31SJ oraz 32SJ. Dla strefy 31SJ obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnia się w planie ogólnym. W zakresie części strefy 32SJ, która znalazła się w zasięgu 50 metrowej strefy sanitarnej zakłada się, że na etapie sporządzania miejscowego planu, należy dostosować linie zabudowy, bądź rozmieszczenie funkcji w taki sposób, aby uwzględnić strefę ochrony sanitarnej o szer. 50m od cmentarza lub uzyskać w tym zakresie stosowne odstępstwo dla planowanej inwestycji.

Dla terenu cmentarza w Biedrusku (2SC) oraz jego najbliższemu otoczeniu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – Cmentarz, przyjęty uchwałą nr V/66/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 lutego 2019 r., którego założenia są respektowane w planie ogólnym. W 50 metrowej strefie ochrony sanitarnej od terenu cmentarza w POG znalazły się strefy: 91-93 SO, 41SI, 88-89SU oraz 206SJ. Fragmenty strefy 206SJ oraz 88SU, które znalazły się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej obejmują teren drogi wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż 5000m<sup>2</sup>, których przebieg regulują zapisy obowiązującego miejscowego planu. W granicach 500 metrowej strefy od cmentarza znalazła się m.in. strefa 41SI gdzie zlokalizowana jest stacja uzdatniania wody oraz strefa 43SI (obejmująca działkę o nr ewid. 99). Dla terenu SUW (41SI) nie ma obowiązującego miejscowego planu, natomiast zapisy planu ogólnego respektują istniejące zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości. Część strefy 43SI objęta jest zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy uwzględnia się w sporządzanym planie ogólnym.

#### **5.14 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Uchwałą Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

W granicach gminy Suchy Las zostały wyznaczone dwa krajobrazy priorytetowe „Golęczewo” oraz „Dolina Warty Rogalinek – Oborniki”. Audyt zawiera rekomendacje i wnioski dla ww. krajobrazów priorytetowych, a także dla form ochrony prawnej: Rezerwatu Przyrody „Gogulec”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko” oraz dla położonego stycznie do gminy Suchy Las Rezerwatu Przyrody „Meteoryt Morasko”.

W Audycie zawarto zapisy o charakterze ogólnym i szczegółowym, dostosowanym do pełnego zakresu ochrony cennych elementów krajobrazu. Jednakże tylko część wniosków i rekomendacji dotyczy zagadnień regulowanych w planie ogólnym gminy oraz stopnia szczegółowości tego dokumentu. W poniższej analizie uwarunkowań wynikających z Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego przedstawiono wyłącznie te wnioski i rekomendacje, które mają odniesienie do ustaleń planu ogólnego.

**Krajobraz priorytetowy „Golęczewo”**, został podzielony na strefę A i B. Strefa A stanowi część centralną obecnej wsi z zachowaną historyczną zabudową i układem przestrzennym. Natomiast strefa B to zespoły współczesnej zabudowy na pozostałym obszarze wsi. Na poziomie lokalnym wskazano rekomendacje i wnioski w zakresie: ochrony przyrody i zabytków, kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenia do stanu pożądanego.

Tylko dla strefy A wyznaczono wytyczne w zakresie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Jako rekomendacje wskazano zachowanie otwarc widokowych przy skrzyżowaniu ulic: Dworcowej, Lipowej i Tysiąclecia oraz dokonanie korekty wysokości i kształtu zieleni w celu odsłonięcia widoku na obiekty wyróżniające się w krajobrazie.

Na poziomie lokalnym dla strefy A wprowadzono następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie struktury przestrzennej strefy z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej jako dominujących,
- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania: akcent krajobrazowy – obiekt: zajazd „Pod Żłotą Gwiazdą”, figura Królowej Korony Polskiej wraz z otaczającą zielenią wysoką oraz obszar: teren ze stawami,
- zachowanie otwarc widokowych przy skrzyżowaniu ulic: Dworcowej, Lipowej i Tysiąclecia, tworzących historyczny układ miejscowości z obiektami z początku XX wieku,
- realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy,
- możliwość kreowania nowych obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki kompozycji przestrzennej kształtujących sylwetę miejscowości, których lokalizacja i forma będzie wynikała z wniosków z przeprowadzonych wcześniej analiz krajobrazowo-przestrzennych,
- lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,
- wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.

Dla strefy B:

- kształtowanie struktury przestrzennej strefy z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej i usługowej jako dominujących,

- realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy,
- możliwość kreowania nowych obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki kompozycji przestrzennej kształtujących sylwetę miejscowości, których lokalizacja i forma będzie wynikała z wniosków z przeprowadzonych wcześniej analiz krajobrazowo-przestrzennych,
- lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji.

Natomiast następujące rekomendacje wprowadzono dla obu stref A i B:

- intensywność zabudowy w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic lub kwartałów zabudowy z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic lub kwartałów zabudowy,
- wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 10 m. Możliwa jest realizacja wyższych obiektów, jeśli wysokość ta będzie wynikała z historycznych uwarunkowań oraz jeśli obiekty związane będą z funkcją usług publicznych, sportu lub obsługi produkcji rolniczej z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.

Ponadto w audycie rekomenduje się ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla pozostałej części historycznego układu ruralistycznego Gołęczewa nie objętego dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, rekomenduje się dla obydwu stref:

- Możliwość realizacji nowej zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej), w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu

W obrębie krajobrazu priorytetowego „Gołęczewo” w Planie ogólnym gminy wprowadzono strefy 82-95SJ, 97-121SJ, 318-321SJ, 332-333SJ, 341-343SJ, 32-37SZ, 19SU, 21SU, 23-31SU,

141-143SU, 21-22SP, 26-27SP, 29SP, 21-11SN, 61SN, 79SN, 29-38SO, 118 SO, 8-10SI, 77SI, 9-11SK, 17SK oraz ustalono funkcje i parametry zabudowy w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych funkcji, parametrów i wskaźników dla poszczególnych stref.

**Dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek – Oborniki”**, na poziomie lokalnym wskazano rekomendacje i wnioski w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenia do stanu pożądanego.

Rekomendacje w ramach wytycznych odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów i zasad ich zagospodarowania wskazuje się:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, terenów użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, w tym gruntów rolnych i leśnych jako dominujących;
- możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z dopuszczeniem realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- intensywność zabudowy na obszarach zainwestowanych, w nawiązaniu do parametrów przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników, przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych części krajobrazu;
- lokalizowanie nowych usług na obszarach zainwestowanych z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków do charakteru miejsca;
- zachowanie w obrębie plaż miejskich oraz przy obiektach sportowo-rekreacyjnych zabudowy związanej z działalnością handlową i gastronomiczną, itp. z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- umożliwia się lokalizowanie, w obrębie terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej, zabudowy usługowej, wyłącznie na potrzeby obsługi ruchu turystycznego, w tym sezonowych punktów gastronomicznych;
- wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży;
- zachowanie przedpoli ekspozycji poprzez wykluczanie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury, obiektów związanych z aktywizacją terenów

nadwarciańskich w tym turystyki, rekreacji, sportu i kultury, niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku, nowe obiekty, w szczególności komunikacyjne, należy kształtować tak, by mogły pełnić również rolę nowych elementów ekspozycji czynnej, tj.: punkty, ciągi lub osie widokowe;

- zachowanie osi i ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok.

Rekomendacje wskazane w ramach zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego:

- możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z dopuszczeniem realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie;
- kontynuacja zagospodarowania obszarów zieleni urządzonej, w tym parków miejskich, gospodarki leśnej, gospodarki wodnej i działalności rolniczej;
- zachowanie i ochrona zieleni urządzonej oraz zieleni przydrożnej, poprzez odtwarzanie i florystyczne wzbogacanie zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
- postuluje się dla krajobrazu priorytetowego, który objęty jest zasięgiem korytarzy ekologicznych zachowanie stref ochronnych, ograniczanie lokalizowania nowej zabudowy poza obszarami zainwestowanymi, lokalizację infrastruktury będącej zapleczem socjalno-technicznym dla rekreacji;
- uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych stref zachowania dostępności do zasobów infiltracyjnych rzeki Warty oraz strefy perspektywy zapewnienia zaopatrzenia w wodę z zasobów infiltracyjnych rzeki Warty.

W zasięgu krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Rogalinek – Oborniki” w Planie ogólnym gminy wprowadzono głównie strefy SO (obejmujące lasy, wody powierzchniowe i użytki rolne bez możliwości lokalizacji zabudowy), SK – teren drogi, a wyłącznie w strefie 37SN dopuszczono zabudowę oraz ustalono parametry zabudowy: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna wysokość zabudowy – 5m, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

Dla **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej”**, na poziomie lokalnym wskazuje się następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

- w zakresie zmian zachodzących w strukturze przestrzennej, przeznaczeniu terenów i zasad ich zagospodarowania:

- kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej;
- ograniczanie przekształcania terenów rolnych i leśnych;
- ograniczanie intensywnej urbanizacji i intensywnego rolnictwa;
- na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej;
- możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania;
- ograniczanie możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- utrzymanie strefy ochrony, o szerokości co najmniej 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych w celu zachowania i poprawy wartości przyrodniczych;
- ograniczanie zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych;
- zachowanie i ochrona obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki krajobrazowe (akcenty krajobrazowe) jako szczególnie wyróżniające się w przestrzeni obszaru chronionego krajobrazu;
- w zakresie kształtowania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu wskazuje się:
  - określenie wskaźnika intensywności zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich;
  - ustalanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic;
- w zakresie zasad kompozycji przestrzennej wskazuje się kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym usytuowanie budynków względem dróg, granicy działki, wysokości budynków, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych;
- w zakresie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji;
- wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży;
- odnośnie wytycznych dotyczących określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wskazuje się na zachowanie ciągów widokowych i punktów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok.

Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru w zakresie:

- rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
  - ograniczanie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków i jezior (w krajobrazach: 3b-115, 6a-325, 6c-2216, 6c-2408, 6e-2214);
  - ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobywania kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej (w krajobrazach: 3b-115, 6a-325, 6c-2216, 6c-2408, 6e-2214, 8d-2222);
  - możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu;
- konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
  - utrzymanie dotychczasowej funkcji Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Samicy Kierskiej jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, stanowiącego bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania;
  - utrzymanie funkcji ekologicznych, łącznikowych, przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym poprzez: utrzymanie terenów lasów, wysp leśnych, trwałych użytków zielonych, połączeń ekologicznych (w krajobrazach: 3b-115, 6a-325, 6c-2216, 6c-2408, 6e-2214, 8d-2222);
  - utrzymanie funkcji regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Samicy Kierskiej (w krajobrazach: 3b-115, 6a-325, 6c-2216, 6c-2408, 6e-2214, 8d-2222);

- uporządkowanie i organicznie presji związanej z rozwojem turystyki wypoczynkowej, w tym szczególności realizacji zabudowy letniskowej i turystycznej, wyposażenie terenów zabudowy letniskowej i turystycznej w sieć wodno-kanalizacyjną.

W zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Samicy Kierskiej” w Planie ogólnym gminy wprowadzono strefy głównie strefy SO (obejmujące lasy, wody powierzchniowe i użytki rolne bez możliwości lokalizacji zabudowy), a wyłącznie w strefach 2-4SZ, 8SJ, 12SJ, 81SJ, 1SI, 2SO, 28SO, 53SO dopuszczono zabudowę oraz ustalono wskaźniki zabudowy: nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 – 0,6, maksymalna wysokość 9-15m, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20-30%.

Dla **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”**, na poziomie lokalnym wskazuje się następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

- w zakresie zmian zachodzących w strukturze przestrzennej, przeznaczeniu terenów i zasad ich zagospodarowania:
  - ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych;
  - na terenach rolnych możliwa jest realizacja zainwestowania związanego z prowadzeniem działalności rolniczej;
  - ograniczanie możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
  - ograniczanie zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych;
  - zachowanie i ochrona obiektów i obszarów stanowiących wyróżniki krajobrazowe (akcenty krajobrazowe) jako szczególne wyróżniające się w przestrzeni obszaru chronionego krajobrazu;
- w zakresie kształtowania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, wskazuje się, że poza terenem poligonu wojskowego powierzchnia biologicznie czynna powinna zostać dostosowana do specyfiki rodzaju zabudowy z zachowaniem odpowiednich standardów, które będą sprzyjały prawidłowemu funkcjonowaniu elementów środowiska przyrodniczego;
- w zakresie wytycznych dotyczących określenia walorów ekspozycji, wskazuje się zachowanie ciągów widokowych i punktów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok.

Jako rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki,

wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru w zakresie:

- rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
  - ograniczanie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków i jezior (w krajobrazach: 1b-2370, 3b-2181, 3b-2182, 3b-2184, 3c-2213, 4b-339, 6c- 2216);
  - ograniczanie tworzenia nowych obszarów wydobywania kopalin, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej (w krajobrazach: 1b-2370, 3a-1708, 3b-151, 3b-412, 3b- 2181, 3b-2182, 3b-2184, 3c-2213, 4b-339, 6c-2216);
  - możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu;
- konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
  - utrzymanie dotychczasowej funkcji Obszaru Chronionego Krajobrazu w obrębie Biedruska jako obszaru węzłowego systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego o randze ponadlokalnej, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, stanowiącego bogaty ekosystem i miejsce występowania licznej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie jego walorów oraz ograniczanie zainwestowania (w krajobrazach: 1b-2370, 3a-1708, 3b-151, 3b-412, 3b-2181, 3b-2182, 3b-2184, 3c-2213, 4b-339, 6c-2216, 8d-2266);
  - utrzymanie funkcji krajowego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny Warty (w krajobrazach: 1b-2370 i 3c-2213);
  - utrzymanie funkcji ekologicznych, łącznikowych, przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym poprzez: utrzymanie terenów lasów, wysp leśnych, trwałych użytków zielonych, połączeń ekologicznych (w krajobrazach: 1b-2370, 3a-1708, 3b-151, 3b- 412, 3b-2181, 3b-2182, 3b-2184, 3c-2213, 4b-339, 6c-2216);
  - utrzymanie funkcji główny korytarz ekologicznych dużych zwierząt lądowych o znaczeniu krajowym Lasy Poznańskie m.in. poprzez wprowadzanie zalesień, zadrzewień bądź wysp leśnych na terenach rolnych, zapobieganie powstawaniu barier (m.in. intensywnego zainwestowania) i fragmentacji korytarzy ekologicznych.

W zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko” w Planie ogólnym gminy wprowadzono strefy głównie strefy SO (obejmujące lasy, wody powierzchniowe i użytki rolne bez możliwości lokalizacji zabudowy), a wyłącznie w strefach 139-140SJ, 323-324SJ, 2SW, 43SZ, 38SU, 12-13SN, 24SN, 29SN, 63-64SN, 66-68SN, 27SI, 19SO, 40-41SO, 49SO, 70SO, 72-73SO, 78SO, 81SO, 120SO, 27SK dopuszczono zabudowę oraz ustalono wskaźniki zabudowy nadziemna

intensywność zabudowy od 0,1 – 0,9, maksymalna wysokość 5-40m, maksymalna powierzchnia zabudowy 10-45%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15-80%.

Dla Rezerwatu przyrody Gogulec, wskazano następujące rekomendacje i wnioski:

- w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania:
  - zachowanie funkcji przyrodniczej rezerwatu przyrody, w tym ekosystemów leśnych z torfowiskiem o charakterze przejściowym wraz z bogatą florą,
  - wykluczenie obszaru rezerwatu przyrody wraz z pasem szerokości co najmniej 100 m od granicy rezerwatu przyrody z możliwości lokalizowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w krajobrazie 3b-2184 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6c-2216),
  - wykluczanie możliwości zmiany kategorii użytkowania gruntu z wyjątkiem zmiany na tereny leśne,
  - możliwość prowadzenia gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemie leśnym w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 3b-2184, 6c-2216),
  - eliminowanie zagrożeń na tereny otwarte w sąsiedztwie rezerwatu przyrody poprzez realizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego utrzymujących funkcje terenów rolnych (w krajobrazie 3b-2184 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6c-2216).
  - Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:
    - wykluczanie możliwości realizacji małej architektury na terenie rezerwatu przyrody, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
    - wykluczanie możliwości lokalizowania wszelkiego typu urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,
    - możliwość realizacji tablic informacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody.
  - Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie: urządzenia i sytuowania zieleni,: niewprowadzanie gatunków obcych geograficznie i siedliskowo, zwłaszcza inwazyjnych gatunków obcych.
  - Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej: wykluczanie możliwości lokalizowania działalności usługowej, w tym obiektów handlowych.
  - Określanie walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Gogulec:
    - zachowanie przedpola ekspozycji (poza granicami rezerwatu przyrody) poprzez wykluczanie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej

- architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku,
- w obszarze przedpoła ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku,
  - zachowanie ciągu widokowego poprzez ograniczanie zainwestowania przesłaniającego widok,
  - ruch turystyczny możliwy po wyznaczonych szlakach pieszych i rowerowych,.
- W zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego:
    - formy gospodarowania terenem:
      - prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 3b-2184, 6c-2216).
      - poprawa stosunków wodnych m.in. poprzez podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, nielokalizowanie w otoczeniu rezerwatu przyrody inwestycji mogących prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych rezerwatu przyrody, wyeliminowanie poborów wód mogących mieć wpływ na pogorszenie stosunków wodnych w rezerwacie przyrody (w krajobrazie 3b-2184 oraz poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6c-2216).
      - rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku, lokalizowanie tablic edukacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody (w krajobrazie 3b-2184).
      - możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
    - zabiegi renaturalizacyjne oraz odnowy obiektów kultury materialnej:
      - utrzymanie ekosystemów w równowadze ekologicznej.
      - eliminacja inwazyjnych gatunków obcych z obszaru rezerwatu przyrody.
      - przeciwdziałanie sukcesji drzew i krzewów na torfowiskach poprzez ich usuwanie, eliminację.
      - ochrona oraz kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej poprzez tworzenie warunków ekologicznych dogodnych dla rozwoju krzewiastych zbiorowisk oszyjkowych oraz ziołoroślowych zbiorowisk okrajkowych w strefach graniczących z innym typem użytkowania lub zagospodarowania terenu (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6c-2216).
      - prowadzenie działań ochronnych zgodnie z ustanowionym planem zadań ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Biedrusko PLH300001.
    - koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze:

- utworzenie planu ochrony dla rezerwatu przyrody Gogulec zgodnie z przepisami odrębnymi.
- realizacja działań w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów i obiektów chronionych.
- uwzględnienie obowiązujących aktów prawnych powołujących formy ochrony przyrody oraz planów ochrony, planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 oraz planów urządzania lasów, a także innych odnoszących się do tych obszarów. Dotyczy to w szczególności celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań do uwzględnienia wynikających z tych dokumentów.
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
  - utrzymanie dotychczasowej funkcji rezerwatu przyrody jako obszaru węzłowego (o randze krajowej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania cennej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków w wyniku stosowania zabiegów ochronnych (w krajobrazie 3b-2184).
  - utrzymanie funkcji krajowego korytarza ekologicznego dużych zwierząt lądowych Lasy Poznańskie poprzez m.in. zapobieganie powstawaniu barier i fragmentacji korytarzy ekologicznych (w krajobrazie 3b-2184).

Plan ogólny uwzględnia zapisy audytu poprzez wprowadzanie stref planistycznych uwzględniających ww. wytyczne, kształtowanie wskaźników zabudowy w nawiązaniu do występujących w otoczeniu, ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzaniu stref otwartych w celu uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych. Ponadto w części stref dopuszcza się w profilu funkcjonalnym możliwość realizacji zieleni urządzonej lub naturalnej oraz terenu wód. W planie ogólnym, w granicach krajobrazów priorytetowych nie wyznacza się terenów elektrowni słonecznych, które mogłyby wpłynąć na dysharmonizowanie krajobrazu.

### **5.15 Opracowanie ekofizjograficzne**

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wnioski i rekomendacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie:

- 1) obszarów i obiektów objętych ochroną prawną. Przy wyznaczaniu funkcji stref planistycznych wraz z parametrami uwzględniono obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz zakazy występujące w ich granicach.
- 2) elementów kształtujących lokalny system przyrodniczy. W planie ogólnym ogranicza się możliwość realizacji nowej, rozproszonej zabudowy i dąży się do wykształcenia zwartych struktur zabudowy (poprzez uzupełnianie i rozwój obecnych jednostek osadniczych).

Lokalny system przyrodniczy kształtuje się w POG poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), które obejmują zwarte kompleksy leśne, wody powierzchniowe oraz grunty rolne. Zapisy POG dla gruntów rolnych w strefach SO, z uwagi na szeroki profil funkcjonalny strefy, dają możliwość lokalizacji terenów lasu oraz zieleni. Umożliwia to zachowanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych stanowiących lokalne łączniki ekologiczne. W POG ogranicza się możliwość wprowadzania nowej zabudowy w granicach obszarów chronionych, które stanowią korytarze ekologiczne. Uzupełnieniem lokalnego systemu przyrodniczego są wyznaczone w POG strefy zieleni i rekreacji (SN), obejmujące m. in. ogrody działkowe, tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Dla stref dopuszczających lokalizację zabudowy ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

- 3) obszarów i obiektów kulturowych objętych ochroną prawną. Uwzględniono poprzez dostosowanie funkcji strefy planistycznej oraz parametrów zabudowy dla terenów z istniejącymi zabytkami.
- 4) ustaleń audytu krajobrazowego. Zapisy audytu krajobrazowego w planie ogólnym uwzględniono poprzez indywidualny dobór funkcji stref planistycznych, kształtowanie wskaźników zabudowy w nawiązaniu do występujących w otoczeniu, ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzaniu stref otwartych w celu uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych i ochrony walorów krajobrazowych.
- 5) ograniczeń rozwoju przestrzennego wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu. W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono przebieg obiektów liniowych infrastruktury technicznej takich jak np.: linie elektroenergetyczne wraz z pasami technologicznymi, gazociągi wysokiego ciśnienia z strefami kontrolowanymi, rurociąg produktów naftowych wraz ze strefami bezpieczeństwa. Z uwagi na charakter planu ogólnego nie wyznaczono dla nich odrębnych stref z uwzględnieniem zakazów w zagospodarowaniu terenów. Wskazuje się, że w przypadku stref z planowaną zabudową w sąsiedztwie magistralnych sieci infrastruktury konieczne będzie dokonanie indywidualnych rozstrzygnięć w doborze właściwego przeznaczenia terenu (wybór z profilu funkcjonalnego podstawowego i dopuszczalnego ustalonego dla danej strefy), parametrów zabudowy oraz wskazania linii zabudowy na etapie opracowania planów miejscowych lub decyzji administracyjnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem tych terenów. W POG ogranicza się wysokość na terenach, które znajdują się w obrębie stref ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.
- 6) przydatności terenów dla budownictwa. Ogranicza się możliwość realizacji zabudowy na obszarach chronionych. Wyklucza się możliwość zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.
- 7) rozwoju funkcji rekreacyjnej. W planie ogólnym wyznacza się strefy zieleni i rekreacji umożliwiające lokalizację m.in. funkcji takich jak: teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług

turystyki. Co umożliwi kształtowanie przestrzeni atrakcyjnych turystycznie. Dodatkowo w każdej ze stref planistycznych dopuszczone są tereny komunikacji, które pozwalają na dostosowany do potrzeb rozwój infrastruktury pieszo-rowerowej.

- 8) lokalizacji instalacji służących do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych. Zapisy planu ogólnego dają możliwość realizacji OZE, w szczególności w strefach 57SO, 56SO, 59SO, 135SO, 141SO, 11SR, 40SU, 53SU, 57SU, 64SU, 65SU, 66SU, 110SU, 145SU, 55SU.
- 9) ochrony abiotycznych komponentów środowiska. Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Wyznaczając strefy w planie ogólnym, uwzględniono zasięg przestrzenny terenów w obowiązujących miejscowych planach oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, co zapobiega rozpraszaniu zabudowy, poprzez jej koncentrację w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych. Objęcie terenów rolniczych oraz lasów strefą otwartą (SO), dzięki funkcjom zawartym w podstawowym profilu funkcjonalnym, da możliwość m.in. zachowania ich rolniczego charakteru, zachowania oraz wprowadzania nowych zadrzewień śródpolnych, zalesień, realizacji oczek wodnych. W planie ogólnym dopuszcza się tereny gdzie możliwa jest realizacja energii z odnawialnych źródeł energii, co może przyczynić się do poprawy jakości powietrza.
- 10) ochrony przed powodzią. Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zostały włączone do strefy otwartej (SO), strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy komunikacyjnej (SK). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się w strefach otwartej (SO), zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjnej (SK) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (we wschodniej części terenu 209SJ).
- 11) ochrony przed hałasem. Ogranicza się możliwość realizacji zabudowy wymagającej ochrony akustycznej wzdłuż terenów planowanego odcinka drogi ekspresowej S11. Ponadto z uwagi na dopuszczenie różnych funkcji w profilu funkcjonalnym stref planistycznych, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwość strefowania przeznaczeń w zależności od poziomów hałasu.

#### **5.16 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową. Metody wykonywanych obliczeń, wartości otrzymanych wskaźników oraz wnioski zostały szczegółowo opisane w rozdziale 2 *dot. przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.*