

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2026 poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2026 poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 poz. 1668 ze zm.), w związku z uchwałą nr XIV/153/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 czerwca 2025 roku, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.
3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy jak i budynek garażowy oraz budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażowego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) **zieleni o funkcji izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej składający się z wielogatunkowych gęstych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych o wysokości i szerokości co najmniej dwóch metrów, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych przeznaczeniach.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**;
- 2) **teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UT-US**;
- 3) **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 4) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**;

- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków wraz z podziemnymi częściami z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) nakaz:
 - a) uwzględnienia położenia części terenu, określonej na rysunku planu, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Biedrusko", zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - na terenach **1MNW, 2MNW, 3MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - na terenie **1UT-US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszczenie:
 - a) stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych w tym ekranów akustycznych, w celu zmniejszenia uciążliwości akustycznych, określonych w przepisach odrębnych, zmniejszających uciążliwości od terenu zamkniętego.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 50-27/8, AZP 50-27/9, AZP 50-27/10, ujętych w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych i uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac ziemnych i realizację inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określonych w pkt 1 zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 50-27/8, AZP 50-27/9, AZP 50-27/10 dopuszcza się działalność inwestycyjną z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 4) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy, określonej w pkt. 1 dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem lub w formie wolnostojącej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, sieci drenarskich i melioracyjnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 10) wysokość budowli: nie więcej niż 10,0 m;
- 11) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° - 45°;
- 12) nakaz zastosowania dla dachów stromych dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej lub zblokowanych z budynkiem;
- 15) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nakaz realizacji na działce w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce przeznaczone do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni lokalu;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 17) obsługę komunikacyjną terenu **1MNW** z terenów dróg dojazdowych: **1KDD** i **2KDD** lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu **2MNW** z terenu drogi dojazdowej: **4KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obsługę komunikacyjną terenu **3MNW** z terenu drogi dojazdowej: **4KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9

Dla terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT-US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków związanych z usługami turystyki oraz usługami sportu i rekreacji;
 - b) ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych i rowerowych, ścieżek edukacyjnych, placów zabaw, boisk oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem, związanych z usługami

- turystyki, sportu i rekreacji oraz gastronomią, w tym food trucków;
- 2) dopuszczenie użytkowania jako teren upraw rolnych i łąk na terenie **1UT-US**;
 - 3) dopuszczenie możliwości lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
 - 4) nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej w wyznaczonej strefie zieleni izolacyjnej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,3, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 8) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m;
 - 9) wysokość budowli: nie więcej niż 15,0m;
 - 10) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5,0 m;
 - 11) geometrię dachów budynków: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° - 45° z uwzględnieniem pkt 14;
 - 12) geometrię dachów tymczasowych obiektów budowlanych: dachy dowolne;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, możliwych do realizacji jedynie w obszarze określonym na rysunku planu przez nieprzekraczalne linie zabudowy, z dopuszczeniem ich lokalizacji przed ustalonymi liniami zabudowy wyłącznie od strony dróg;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 7500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 7500 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 15) obsługę komunikacyjną terenu **1UT-US** z terenów dróg dojazdowych: **2KDD, 3KDD** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 11

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR**, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania.

§ 12

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS-ZN, 2WS-ZN** ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych śródlądowych wraz z otaczającą zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenie wykonywania prac z zakresu regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania wód oraz innych działań związanych z gospodarką wodną;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 7) wysokość budowli: nie więcej niż 1,0 m;

- 8) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 14

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **1MNW, 2MNW, 3MNW** - 1500 m²,
 - b) dla terenu **1UT-US** – 7500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów **1MNW, 2MNW, 3MNW** – 30,0 m,
 - b) dla terenu **1UT-US** – 70 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia i odpowiednio likwidację pasa technologicznego określonego w pkt 2;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 6) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych oraz ich stref ochronnych dla:
 - a) urządzenia radionawigacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Poznań, na obszarze lotniska Poznań – Ławica,
 - b) urządzenia radiolokacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne,
 - c) radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Wysogotowo, w gminie Tarnowo Podgórne.

§ 16

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 17

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię gazową: z sieci i urządzeń gazowych lub zbiornikowych instalacji gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci i urządzeń elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
- 10) zaopatrzenie w ciepło: z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów, wodoru odnawialnego;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapisy określone w § 4 pkt 2 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 21

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