

w sprawie przyjęcia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulicy Bocznej i Kwiatowej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.),

Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:

§ 1.

1. W związku z zamiarem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulicy Bocznej i Kwiatowej, zwanego dalej „Planem”, wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Sporządzenie Planu jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar (ok. 22,24 ha) w znacznej części nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W północno-wschodnim fragmencie obszaru opracowania Planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – węzeł przesiadkowy przyjętego uchwałą nr XXVI/298/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 5 stycznia 2017 r., poz. 269), w którym przeznaczono grunty pod tereny zabudowy usługowej (o symbolu U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (o symbolu MN/U) oraz pod tereny dróg publicznych – dojazdowych (o symbolu KD-D). Na fragmencie w zachodniej części obszaru przystąpienia obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek o nr ewid. 325/19 i 325/14 w Gołęczewie podjętego uchwałą nr IX/82/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 22 maja 2003 r., w którym przeznaczono grunty pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu MN) oraz pod teren przepompowni ścieków (o symbolu NO);
 - 2) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami, obszar objęty analizą został określony kierunkiem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową z usługami o symbolu MU2 oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacja parametrów dla części objętych obowiązującymi miejscowymi planami. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego oraz zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej;
 - 4) występuje konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego Gminy.

3. Przewidywane w Planie rozwiązanie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Wójta Gminy
[Podpis]
Wojciech Ciolek
Z-ca Wójta Gminy

Suchy Las, dnia 9 kwietnia 2025 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 71/2025
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 9 kwietnia 2025 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Golęczewo – rejon ulicy Bocznej i Kwiatowej
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



URZĄD GMINY SUCHY LAS

adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

tel.: +48 61-8926-250, fax: +48 61-8125-212

e-mail: ug@suchylas.pl, www.suchylas.pl

Urząd Gminy Suchy Las
Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału:	Agnieszka Serafin
Zastępca Kierownika wydziału:	Tomasz Lisowski
Opracowanie:	Weronika Kowalska Daria Tomaszewska Paweł Zieliński

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	4
2. Powód oraz cel analizy	4
3. Granice terenu objętego analizą	4
4. Stan własnościowy.....	7
5. Stan planistyczny	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	10
6. Stan zainwestowania	12
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru.....	13
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	14
9. Podsumowanie.....	16

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU GOLĘCZEWO	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	6
RYC. 3 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	7
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	9
RYC. 5 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
RYC. 6 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	12
RYC. 7 PRZEBIEG DRÓG.....	13
RYC. 8 SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	14

1. Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą prawną niniejszej analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono z uwagi na to, że występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru, zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, oraz zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w centralnej części miejscowości Gołęczewo, na południe od ul. Dworcowej, o powierzchni ok. 22,24 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od strony północnej droga gminna – ulica Boczna,
- od strony wschodniej droga gminna – ulica Czereśniowa oraz działki o nr ewid. 308/3 i 309/3,
- od strony południowej droga gminna – ulica Kwiatowa,
- od strony zachodniej droga gminna – ulica Polna oraz działki o nr ewid. 325/15, 325/16, 325/17, 325/18, 325/19, 325/20, 325/21, 325/22, 324/8 i część działek o nr ewid. 329/6, 319/3.

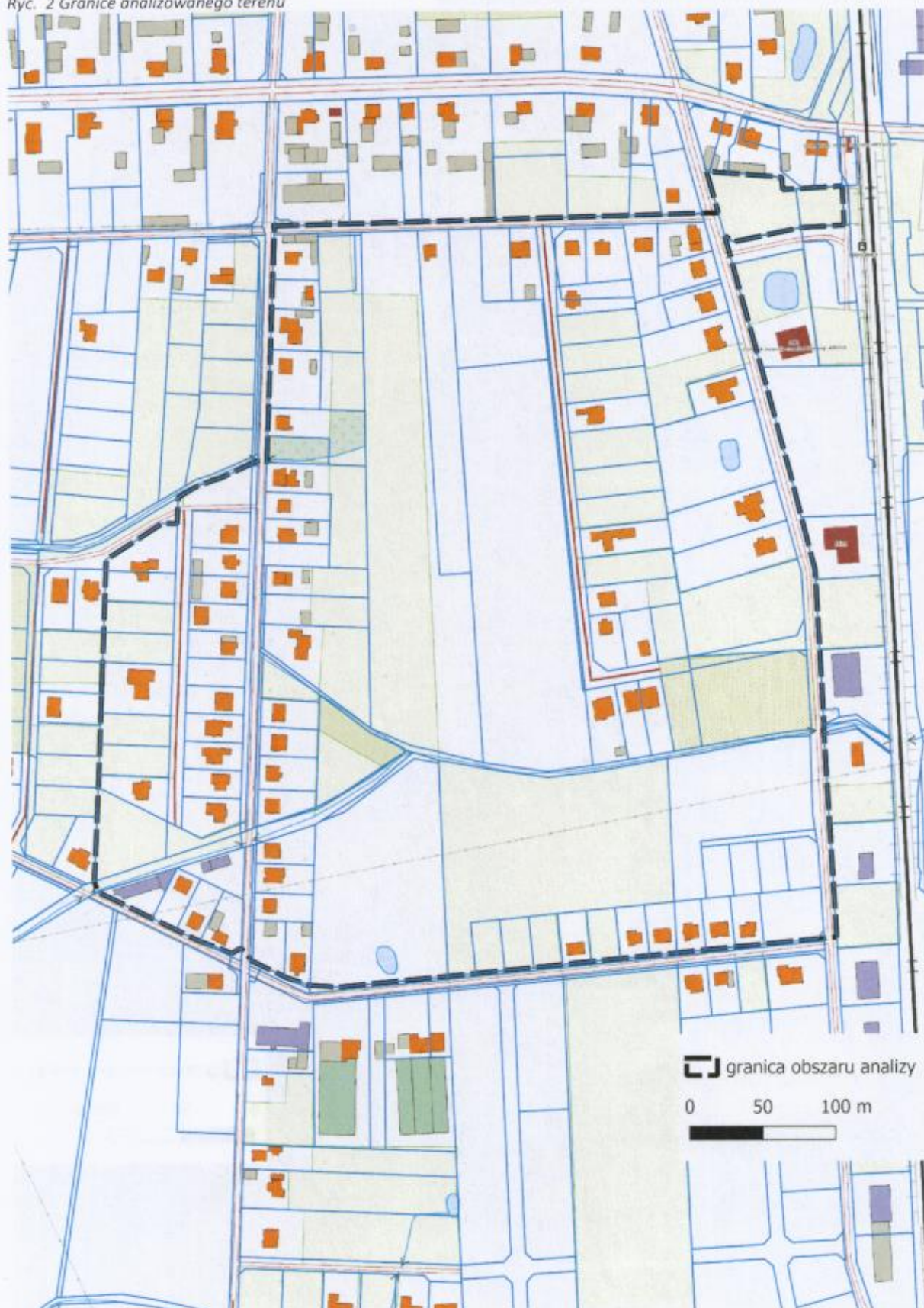
Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Gołęczewo oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Goleńczewo



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2025 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2025 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren jest własnością osób prawnych i fizycznych, z wyjątkiem działek, które stanowią drogi oraz rowy melioracyjne, które są własnością Gminy Suchy Las.

Ryc. 3 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2025 r.]

5. Stan planistyczny

5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonym Uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami (zwanym dalej „Studium”), analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie ukierunkowanym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową z usługami o symbolu MU2 oraz tereny

wód powierzchniowych śródlądowych. W północno-wschodniej części terenu objętego opracowaniem znajduje się fragment obszaru lokalizacji parkingów PARK&RIDE. Większość obszaru zlokalizowana jest w granicach krajobrazu priorytetowego.

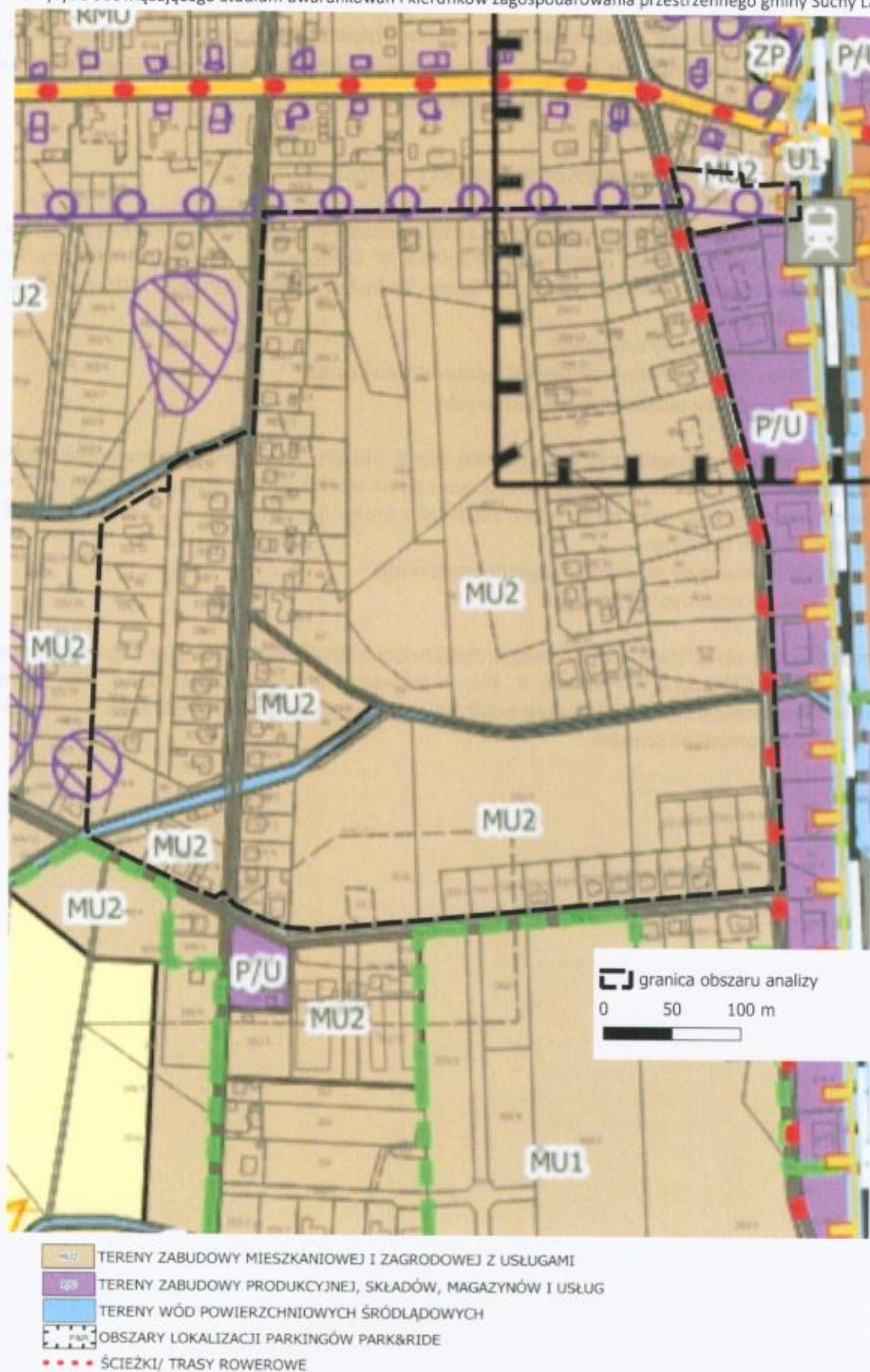
Dla terenów o symbolu MU2 w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza), zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzonej i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), niewielkie tereny lasów.
- **Zagospodarowanie dopuszczalne:** zabudowa zagrodowa, zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Dla terenów o symbolu MU2 w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, **z wyłączeniem biogazowni,**
- **postuluje się** zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco i potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz hodowli ~~w systemie bezściółkowym; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji tych przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko nie wykaze negatywnego oddziaływania na środowisko (w tym na tereny zabudowy mieszkaniowej), o którym mowa w obowiązujących przepisach, a dla istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakaz zwiększania liczby DJP,~~
- przy zagospodarowywaniu terenów położonych w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej ~~w gminie Suchy Las~~” nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z uchwały w sprawie utworzenia przedmiotowego obszaru, ~~w szczególności dotyczącego zakazu lokalizacji ośrodków chowu i hodowli posługujących się metodą bezściółkową,~~ zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość lokalizacji obiektów sportowo – rekreacyjnych (np. place zabaw, boiska sportowe),
- kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej i w razie zaistnienia takiej potrzeby również terenów zieleni izolacyjnej (minimalizującej ewentualne konflikty przestrzenne),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału **14.3 V.1.3,**
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym wymagań związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych,
- przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem położenia konkretnych terenów na obszarach prawnie chronionych,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w tym na tereny położone na terenach gmin sąsiednich,
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania podstawowego i dopuszczalnego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2025 r.]

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, nie naruszy ustaleń Studium.

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Teren, którego dotyczy przedmiotowa analiza, aktualnie objęty jest w niewielkim fragmencie w północno-wschodniej części objęty ustaleniami MPZP Gołęczewo – węzeł przesiadkowy. MPZP podjęty został uchwałą nr XXVI/298/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 grudnia 2016 r. Plan ustala następujące przeznaczenia:

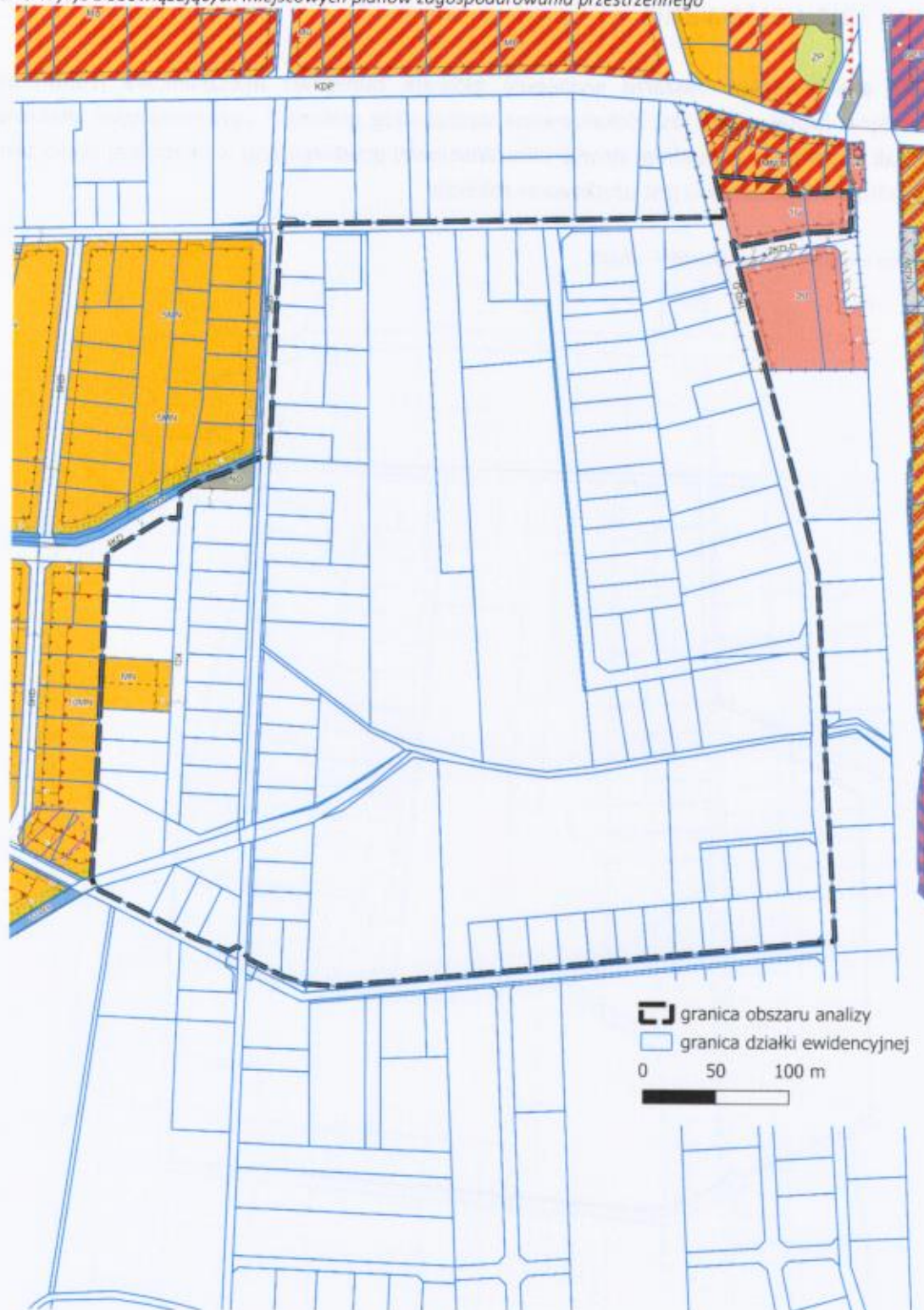
- teren zabudowy usługowej;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- tereny dróg publicznych- dojazdowych.

Na niewielkim fragmencie w zachodniej części obszaru przystąpienia obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek o nr ewid. 325/19 i 325/14 w Gołęczewie podjętego uchwałą nr IX/82/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 22 maja 2003 r. Plan ustala następujące ustalenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren przepompowni ścieków.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo - Południe II. Plan wprowadza tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, tereny dróg publicznych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren przepompowni ścieków.

Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda

PRZEZNACZENIA TERENU

KD-D	Tereny dróg publicznych-dojazdowych	U	Teren zabudowy usługowej	KDw	Tereny dróg wewnętrznych
E	Tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych	Wp	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MN-U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej				

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2025 r.]

6. Stan zainwestowania

Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Zabudowa ta jest zlokalizowana wzdłuż dróg gminnych ograniczających analizowany obszar, jak również po zachodniej stronie ulicy Wiśniowej przebiegającej w centralnej części terenu. Część analizowanego obszaru jest użytkowana rolniczo.

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2025 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany. Wszystkie ulice, poza ulicą Wiśniową, która jest drogą gruntową, posiadają nawierzchnię utwardzoną. Ulica Polna i Czereśniowa łączą się bezpośrednio z drogą powiatową – ulicą Dworcową, będącą głównym szlakiem komunikacyjnym w obrębie Gołęczewo. W ciągu ulicy Dworcowej zlokalizowane są przystanki obsługiwane przez trzy linie autobusowe. Ponadto w pobliżu znajduje się stacja kolejowa zlokalizowana przy linii kolejowej nr 354 łączącej Poznań Główny z Piłą Główną.

Ryc. 7 Przebieg dróg



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.03.2025 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicy Polnej, Czereśniowej, Bocznej i Kwiatowej:

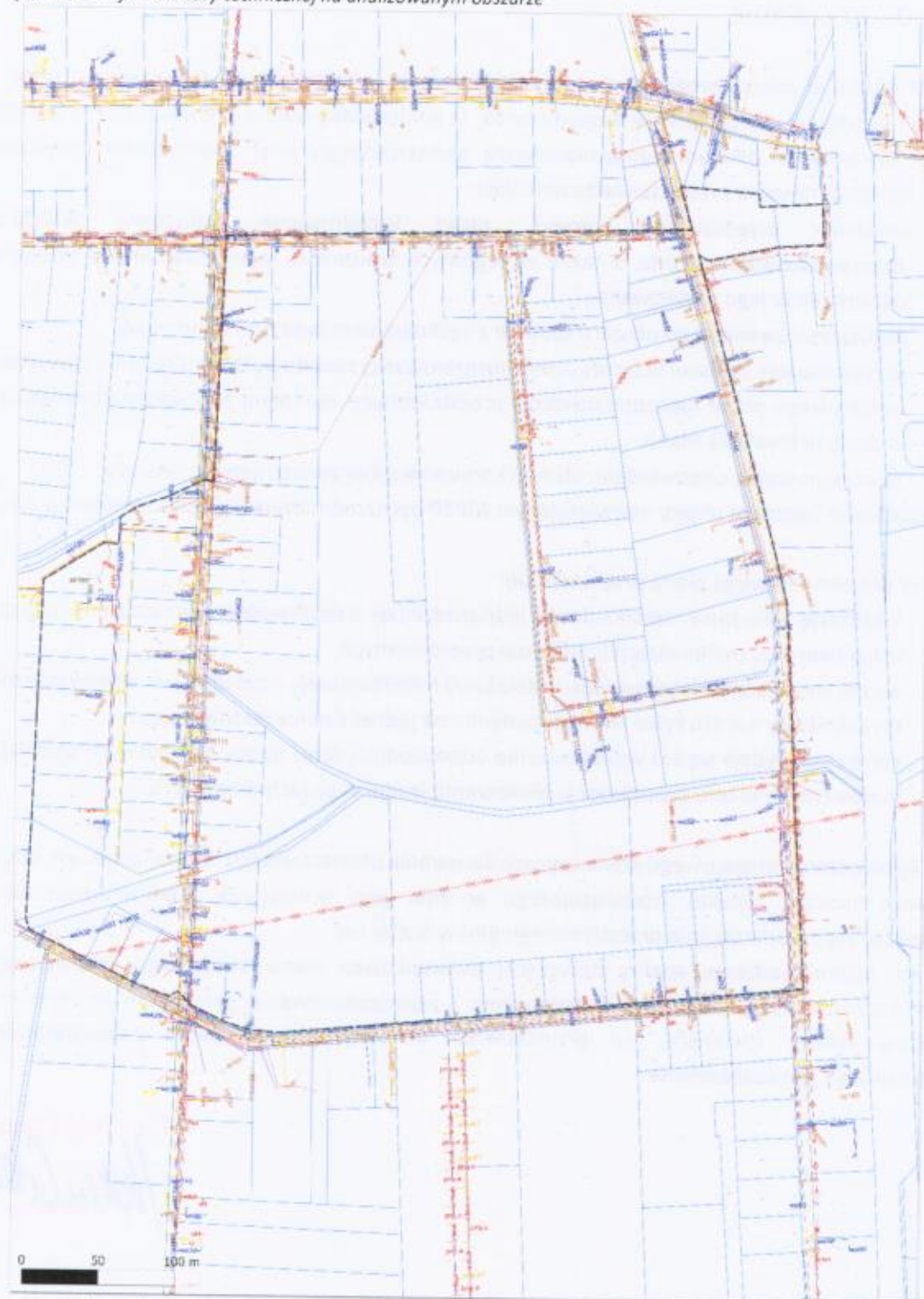
- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową,
- sieci i napowietrzne linie elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów.

W ciągu ulicy Wiśniowej zlokalizowane są:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- sieci i napowietrzne linie elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów.



Ryc. 8 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Legenda

- | | |
|---|--|
| granica przystąpienia | sieć kanalizacji sanitarnej/deszczowej |
| działki | sieć telekomunikacyjna |
| budowle podziemne | sieć wodociągowa |
| sieć elektroenergetyczna w tym napowietrzna | inne sieci |
| sieć gazowa | |

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.03.2025 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Bocznej i Kwiatowej jest zasadne ze względu na to, że analizowany obszar w większości nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, więc sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- ustalenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu,
- zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego,
- przygotowanie zapisów uchwały celem kontrolowanej zabudowy terenu zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnymi ze Studium obowiązującym w dacie uchwalenia planu,
- zaproponowanie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru.

Dodatkowo fragment objęty obowiązującym MPZP był przedmiotem wniosku o zmianę planu.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- 2) w celu zmniejszenia intensywności zabudowy mieszkaniowej – zasadne jest wprowadzenie dla tej zabudowy nakazu tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej,
- 3) konieczne wydaje się też wprowadzenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobieżenia blokowaniu jezdni w pasach drogowych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie może naruszyć ustaleń, obowiązującego w dniu jego uchwalenia, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

Z up. Wójta Gminy


Wójta Gminy