

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY GMINY SUCHY LAS
z dnia r.

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

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą nr XIV/153/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 czerwca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej.

Część obszar przystąpienia jest objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południowy Wschód, zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/450/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 października 2001 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Suchy Las, w obrębie ewidencyjnym Złotkowo, w rejonie ulic Żytniej i Leśnej. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi około 9,79 ha.

Od strony zachodniej obszar opracowania znajduje się przy drodze dojazdowej o nr 319181P (ul. Lipowa). Południowa granica terenu jest zlokalizowana wzdłuż zabudowy mieszkaniowej. Od strony wschodniej przedmiotowy obszar znajduje się przy terenie zamkniętym stanowiącym obszar poligonu w Biedrusku. Niemniej, wschodnia granica omawianego terenu jest położona również przy Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk „Biedrusko” (PLH30001). Jednocześnie niewielki fragment wschodniej części obszaru projektowanego planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”. Północna granica terenu objętego opracowaniem znajduje się przy gruntach rolnych oraz gruntach zabudowanych. Obecnie przedmiotowy obszar jest częściowo zagospodarowany. Jednakże, większość terenu jest niezabudowana i użytkowana rolniczo. Ponadto w centralnej części opracowania jest zlokalizowany zbiornik wodny.

Zgodnie z mapą ewidencyjną, na terenie objętym opracowaniem występują następujące użytki gruntowe: grunty orne: RIVb oraz RIVa, łąki trwałe: ŁV i ŁVI, grunty rolne zabudowane: Br, nieużytki: N, lasy: LsV, tereny mieszkaniowe: B, drogi: dr, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi: Ws. *Teren objęty opracowaniem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, grunty lasów (LsV) wymagają uzyskania zgody na cele nieleśne.*

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także *uwzględniając ustalenia projektu projektu Planu Ogólnego Gminy Suchy Las, do którego sporządzenia przystąpiono uchwałą nr V/44/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Suchy Las (stan na dzień 29.04.2026 r.)*

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą pozostawać w spójności z nadrzędnymi aktami planowania przestrzennego gminy, które określają jej politykę przestrzenną oraz zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów. W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 poz. 1668) zmianie uległ system planowania przestrzennego. Dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało zastąpione nowym dokumentem – Planem Ogólnym Gminy. W konsekwencji to właśnie Plan Ogólny stanowi obecnie podstawowy akt wyznaczający kierunki polityki przestrzennej gminy, z którym zgodność musi być zapewniona przy sporządzaniu oraz uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze 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, obszar objęty opracowaniem planu jest oznaczony jako MU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami oraz tereny

rolnicze. Ponadto Studium wskazuje lokalizację stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków PTM2MM oraz ścieżek lub tras rowerowych. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru są zlokalizowane: wojskowe tereny zamknięte, obszar specjalnej ochrony siedlisk „Biedrusko”, obszar chronionego krajobrazu oraz obszary węzłowe i korytarze ekologiczne.

Zgodnie z projektem Planu Ogólnego Gminy Suchy Las, do którego sporządzenia przystąpiono uchwałą nr V/44/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Suchy Las, na dzień 7 kwietnia 2026 r., w granicach obszaru zlokalizowane są strefy:

- 135SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 138SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 142SO – strefa otwarta;
- 21SN - strefa zieleni i rekreacji;
- 47SO - strefa otwarta;
- 48SO - strefa otwarta.
- 40SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

W związku z tym, planowane przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, teren drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej pozostaje zgodne z ustaleniami projektu Planu Ogólnego Gminy.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu 6c – typ wiejski: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola. Jednakże, w niewielkim stopniu od strony wschodniej znajduje się w graniach typu krajobrazu 3b – typ leśny: z przewagą siedlisk lasowych. Jednocześnie, żaden z wymienionych typów krajobrazów nie zalicza się do krajobrazów priorytetowych.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenów usług sportu i rekreacji. Jednocześnie, przygotowany projekt zakłada rozwój infrastruktury drogowej, którego celem jest poprawa funkcjonalności układu komunikacyjnego.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Obszar oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako lasy przewiduje się przeznaczyć na cele nieleśne. Wynika to z potrzeby racjonalnego i uporządkowanego kształtowania struktury przestrzennej oraz dostosowania sposobu zagospodarowania terenu do jego rzeczywistych uwarunkowań funkcjonalnych i środowiskowych. Analizowany fragment stanowi niewielki zadrzewiony obszar usytuowany w niewielkim obniżeniu terenu o podmokłym charakterze, co ogranicza jego przydatność do prowadzenia gospodarki leśnej oraz wpływa na specyfikę jego zagospodarowania. Występujące tam zadrzewienia mają charakter typowy dla siedlisk wilgotnych. Planowane odlesienie

wynika z zamiaru uporządkowania ewidencji gruntów i pozostawienie nieruchomości w formie terenów biologicznie czynnych, co pozwoli na utrzymanie istniejących walorów przyrodniczych oraz właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami zieleni (przeznaczenie terenu teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni naturalnej).

Wschodnia granica omawianego terenu jest położona również przy Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk „Biedrusko” (PLH30001). Jednocześnie niewielki fragment wschodniej części obszaru projektowanego planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”. Z powodu bliskości obszarowych form ochrony przyrody, w zapisach planu uwzględniono takie rozwiązania, które nie będą doprowadzały do degradacji tego krajobrazu oraz siedlisk. Jednocześnie terenu nie znajduje się w granicach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze opracowania są zlokalizowane zewidencjonowane stanowiska archeologiczne nr AZP 50-27/8, AZP 50-27/9, AZP 50-27/10, ujęte w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Racjonalnie i ekonomicznie wykorzystuje walory przestrzeni, jednocześnie respektując prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie zmienia dostępności komunikacyjnej terenu. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia odpowiedni dostęp do ww. obszaru dla pieszych i rowerzystów.

Plan uwzględnia również potrzeby interesu publicznego, w tym możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W toku procedury planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu, jak i dla gminy. Dodatkowo, uwzględniono kwestie związane z obronnością oraz bezpieczeństwem państwa. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;*
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;*
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;*
- d) zorganizowaniu dyżuru projektanta.*

W dniach od r. do r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. wpłynęło / nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Suchy Las, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Suchy Las projekt planu miejscowego wraz z raportem.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu istniała możliwość złożenia pisma do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy zakłada, że zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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, c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w energię gazową: z sieci i urządzeń gazowych lub zbiornikowych instalacji gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci i urządzeń elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii oraz w zakresie zaopatrzenia 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 dopuszczenia 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.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono także interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia projektowanego Planu Ogólnego Gminy Suchy Las.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

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

Ustalenia zawarte w planie miejscowym częściową wpłyną na wydatki z budżetu gminy (koszty związane z budową dróg publicznych). Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększą / nie zwiększą się przychody do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Suchy Las jest zasadne.