

Uzasadnienie

do uchwały nr/2026

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 2026 roku

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

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

Podjęcie prac planistycznych w sprawie planu wynikało w szczególności z:

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, określona w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 11 kwietnia 2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las w dniach od 11 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr NPP.6722.1.2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo nr WOO-III.411.142.2023.AK.1 z dnia 10 maja 2023 r.) oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu (pismo nr NS.9011.5.118.2023.AC z dnia 20 kwietnia 2023 r.) uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las wystąpił do właściwych organów/instytucji o opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Suchy Las przekazał do uzgodnienia projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

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

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

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

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

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

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

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr DNI.tr.602.351.2025 z dnia 27 kwietnia 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIB o łącznej powierzchni 0,6080 ha. W związku z powyższym przystąpiono do wznowienia procedury dla części II projektu planu.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu – części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 8 września 2026 r. do 29 września 2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza - Poznań” w dniu 1 września 2026 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Suchy Las.

W dniu 17 września 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu, do dnia 14 października 2026 r. wpłynęły pisma zawierające uwag do projektu planu. Uwzględniono część uwag niewymagających powtórzenia procedury w zakresie opiniowania, uzgadniania oraz wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej – część II przedłożono Radzie Gminy Suchy Las celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu a także dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) uwzględnia prawo własności;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- niniejszy projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

- 2) zaprojektowanie terenów w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowanie rozwiązań stanowiących kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- 5) projektowanie uniwersalne.

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

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

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

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXVI/298/26 z dnia 27 lipca 2026 r.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.