

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Golęczewo – rejon ulic Dworcowej, Strażackiej
i Tysiąclecia

Urząd Gminy Suchy Las
Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału: Agnieszka Serafin

Zastępca Kierownika wydziału: Tomasz Lisowski

Opracowanie:
Weronika Kowalska
Agata Lankiewicz
Daria Tomaszewska
Paweł Zieliński

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

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	3
2. Powód oraz cel analizy	3
3. Granica terenu objętego analizą.....	3
4. Stan własnościowy	5
5. Stan planistyczny.....	5
5.1 Plan ogólny gminy Suchy Las	5
5.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	7
5.3. Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.....	13
6. Stan zainwestowania	13
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	14
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	15
9. Podsumowanie	16

Spis rycin

RYC. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Golęczewo.....	4
RYC. 2 Granice analizowanego terenu.....	4
RYC. 3 Granice analizowanego terenu działek we własności gminy Suchy Las	5
RYC. 4 Wyrys z obowiązującego planu ogólnego gminy Suchy Las.....	7
RYC. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	11
RYC. 6 Granice krajobrazu priorytetowego „Golęczewo” na tle obszaru analizy.....	13
RYC. 7 Wyrys z ewidencji gruntów – użytki.....	14
RYC. 8 Przebieg dróg w miejscowości Golęczewo.....	15
RYC. 9 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze.....	16

1. Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą prawną niniejszej analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zobowiązuje wójta do wykonywania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru.

Zgodnie z art. 27 ww. zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim jest on uchwalany.

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z zamiarem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych już planami miejscowymi, ze względu na wnioski osób fizycznych o zmianę planu miejscowego oraz wnioski i uwagi, które wpłynęły w procedurze sporządzania planu ogólnego, a także konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do planu ogólnego gminy Suchy Las.

Złożone wnioski dotyczyły:

- rozszerzenia przeznaczenia usług publicznych o usługi komercyjne nieuciążliwe dla terenu „starej remizy”,
- zmiany intensywności zabudowy dla terenu zajazdu „Pod Żółtą Gwiazdą”, zgodnie ze stanem istniejącym oraz regulacja zapisów dot. linii zabudowy,
- zmiany przeznaczenia działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zamkniętego cmentarza.

3. Granica terenu objętego analizą

Analiza obejmuje obszar położony w Gołęczewie, wzdłuż drogi powiatowej ulicy Dworcowej. Od zachodu analizowanego terenu granicę stanowi droga gminna – ulica Promienista, a od wschodu droga powiatowa – ul. Lipowa oraz droga gminna – ulica Tysiąclecia. Północną granicę stanowi granica obowiązującego MPZP Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II oraz działka nr ewid. 92, a od południa obszar rozgranicza fragm. ulicy Strażackiej.

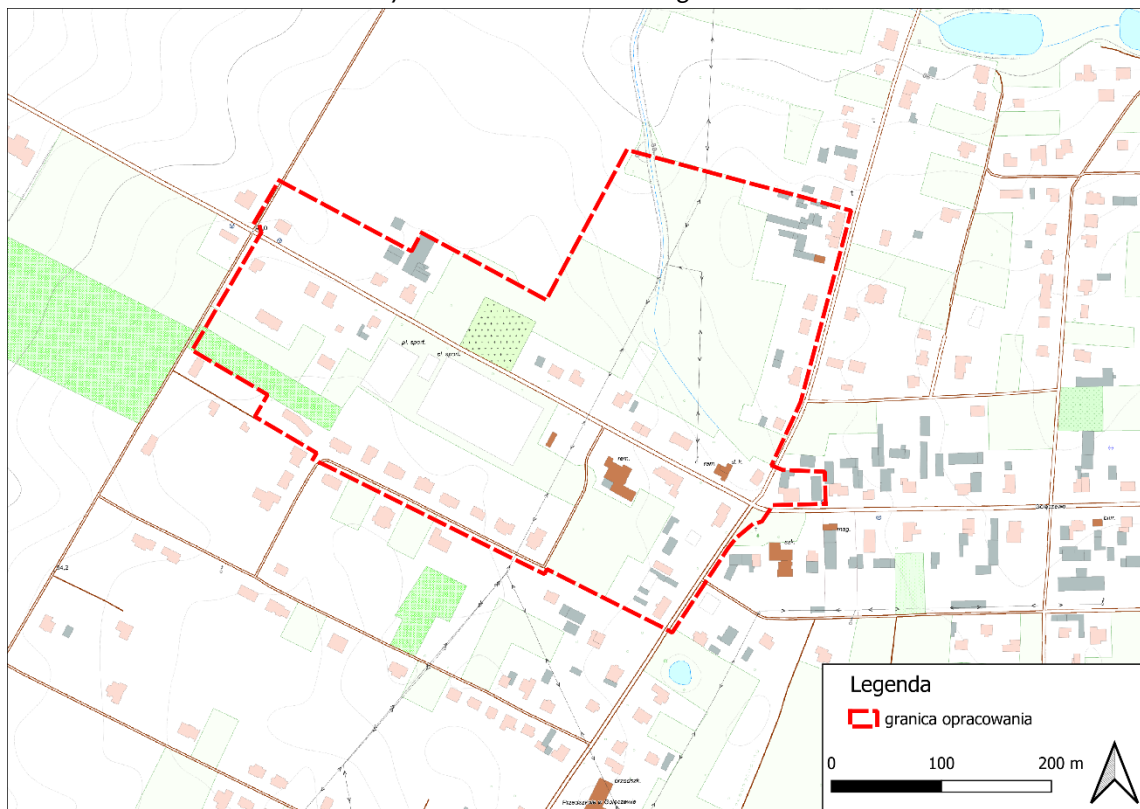
Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 15,2 ha. Położenie opisywanego terenu na tle miejscowości Gołęczewo oraz granice analizy ilustrują odpowiednio ryciny nr 1 i 2.

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Gołęczewo



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 28.08.2026 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

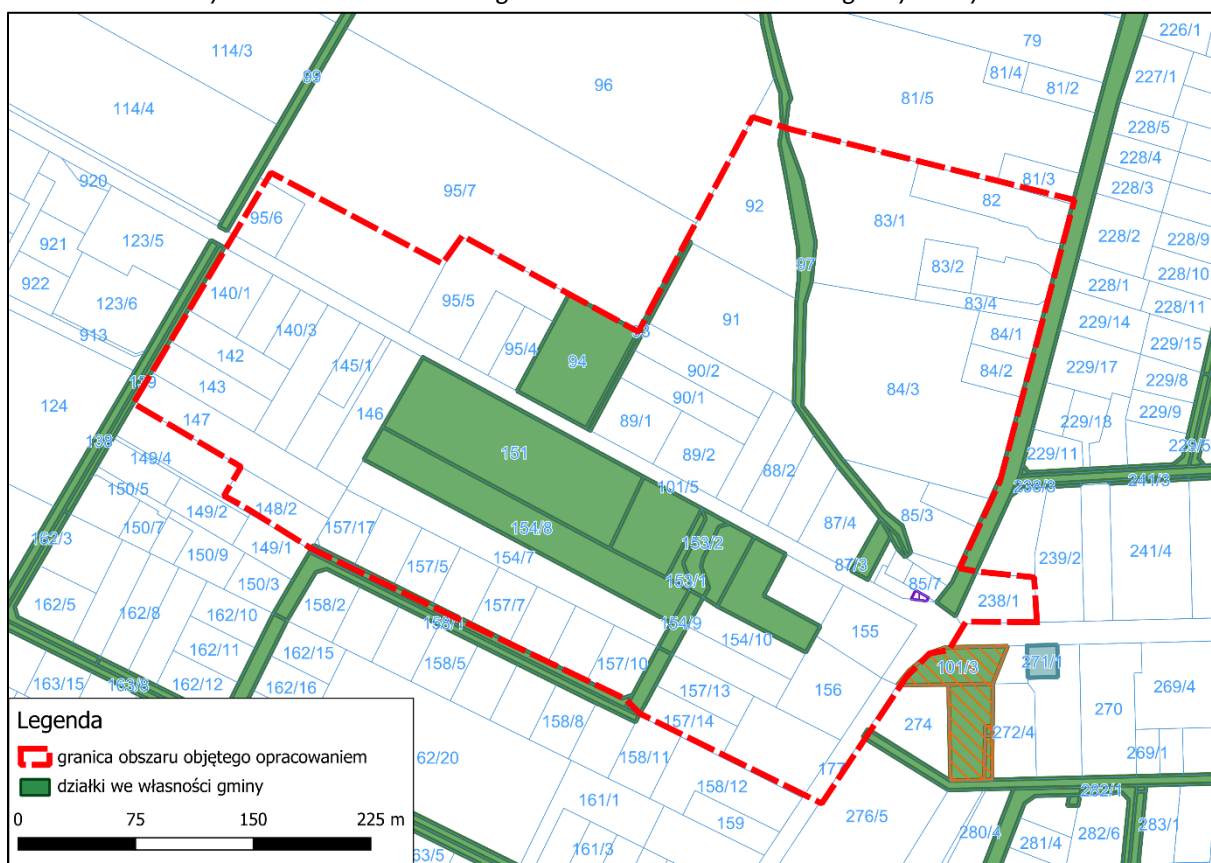


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 28.08.2026 r.]

4. Stan własnościowy

Do własności gminnej w analizowanym obrębie należy 10 działek w środkowej części obszaru. Są to tereny głównie sportu i rekreacji, przeznaczone pod boiska i place zabaw oraz teren Ochotniczej Straży Pożarnej i świetlicy wiejskiej. Działka o nr ewidencyjnym 94 to teren zamkniętego cmentarza. Na działce o nr ewid. 97 zlokalizowana jest zieleń z wodami śródlądowymi. Działka o nr ewid. 86/5 również stanowi własność gminną i jest to fragment terenu funkcjonalnie związany ze starą remizą. Własnością gminną i powiatową objęte są geodezyjnie wydzielone pasy drogowe. Pozostałe działki są własnością prywatną osób prawnych lub fizycznych.

Ryc. 3 Granice analizowanego terenu działek we własności gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 28.08.2026 r.]

5. Stan planistyczny

5.1 Plan ogólny gminy Suchy Las

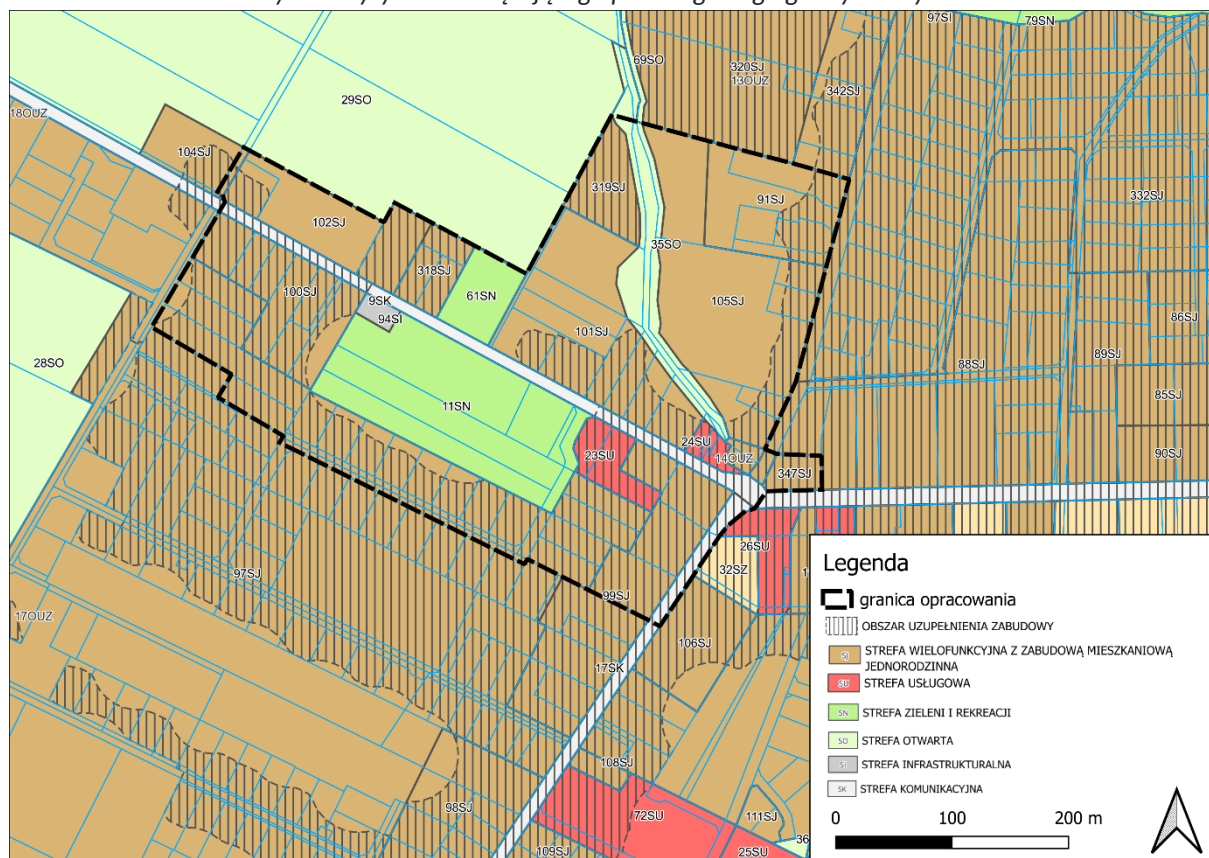
Zgodnie z Planem ogólnym Gminy Suchy Las zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. 2026 r., poz. 5818), analizowany teren posiada przeznaczenie głównie pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz uzupełniająco pod strefy zieleni i rekreacji, usługowe, otwartą, infrastrukturalną oraz komunikacyjną. Dodatkowo dla części terenów wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Plan ogólny określa:

Symbol strefy	Profil podstawowy*	Profil dodatkowy*	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy [%]	Maks. wysokość zabudowy [m]	Min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
91SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	W	0,8	40	10	30
97SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,5	25	9	50
99SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	30
100SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	30
101SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	30
102SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	30
103SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	W	0,8	40	10	30
105SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	W	0,5	25	9	50
318SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	W	0,8	40	9	25
319SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	30
347SJ	MN, U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	1,2	40	11	25
11SN	ZP, ZB, W, K, ZD, I	-	0,3	30	12	30
61SN	ZP, ZB, W, K, ZD, I	ZN	-	-	-	50
23SU	U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	1,0	50	15	25
24SU	U, K, ZP, ZD, I	ZN, W	0,8	40	10	25
35SO	RN, L, ZN, W, K, ZD, I	ZP	-	-	-	90
94SI	I, K, ZD	-	-	-	5	20
9SK	KDA, KDS, KDR, KDG, KK, KW, KL, KO, ZD, I	KDZ, ZP, ZN, W	-	-	-	-

* symbole zgodne z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego planu ogólnego gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 28.08.2026 r.]

5.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w większości objęty jest trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla działki o nr ewid. 92 oraz fragm. działek o nr ewid. 99, 95/6 i 95/7 nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Dla analizowanego obszaru obowiązują:

- uchwała nr X/106/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2025-03-25, poz. 2711);
- uchwała nr VI/57/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 października 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część I – stara remiza (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2024-11-15, poz. 9186);
- uchwała nr LII/502/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lutego 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo-Północ (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 32 z 2002-02-28, poz. 989).

W planie miejscowym Goleczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II wyznaczono następujące tereny:

- **teren cmentarza ZC, dla którego ustalono:**
 - zachowanie dotychczasowego zagospodarowania terenu zabytkowego cmentarza ewangelickiego,
 - dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi,
 - powierzchnie biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu.
- **teren sportu i rekreacji US, dla którego ustalono:**
 - wysokość budynku nie większą niż 6m,
 - powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
 - intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 0,3,
 - powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
 - dowolną geometrię dachów,
 - dopuszczenie lokalizacji: m.in. boisk, placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat rekreacyjnych, przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych, ciągów pieszych lub rowerowych, budynków usługowych.
- **teren zabudowy usługowej U, dla którego ustalono:**
 - wysokość budynków i budowli nie większą niż 9m,
 - powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
 - intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 25%,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
 - geometrię dachów: dachy strome, dowolne kąty nachylenia połaci dachowych przykładowo na wykuszach, balkonach, tarasach,
 - dopuszczenie lokalizacji: budynków usługowych, w tym handlowych, boisk i plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- **tereny dróg dla pieszych i rowerów KX, dla których ustalono:**
 - infrastrukturę techniczną i komunikacji związanej z ruchem pieszych lub rowerów,
 - zatok i przystanków autobusowych.
- **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i zbiorczej KDD/KD, dla których ustalono:**
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.
- **tereny dróg wewnętrznych KD, dla których ustalono:**
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.
- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, dla których ustalono:**
 - wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%,

- intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 0,75,
- powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%,
- powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m² na terenach 5MN i 6MN oraz nie mniejszą niż 1000 m² dla reszty działek,
- geometrię dachów: budynków mieszkalnych jednorodzinnych dach strome.

- **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MN/U, dla którego ustalono:**

- dopuszczenie lokalizacji: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, jednego budynku usługowego, w tym handlowego, jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, wiat,
- wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
- intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 1,2,
- powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
- geometrię dachów: budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome, budynków gospodarczo-garażowych i wiat – dachy płaskie lub strome.

- **teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi Z/WS, dla którego ustalono:**

- nakaz zachowania rowu jako otwartego,
- dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

- **teren infrastruktury technicznej IT, dla którego ustalono:**

- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m.

W planie miejscowym Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część I – stara remiza wyznaczono następujące tereny:

- **teren zabudowy usługowej – usług publicznych UP, dla którego ustalono:**

- lokalizację budynków użyteczności publicznej,
- wysokość budynków nie większą niż 10m,
- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%,
- intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 1,5,
- powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 25%,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m²,
- geometrię dachów: dachy strome, dowolne kąty nachylenia połaci dachowych przykładowo na wykuszach, balkonach, tarasach.

- **teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi Z/WS, dla którego ustalono:**

- nakaz zachowania rowu jako otwartego,
- dopuszczenie lokalizacji: kładek, przejść, przepustów, ciągów pieszych lub rowerowych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

W planie miejscowym Gołęczowo-Północ wyznaczono następujące tereny:

- **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi MU, dla którego ustalono:**

- lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych: wolnostojących, bliźniaczych i małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań),
- w ramach budynku mieszkalnego lub w odrębnym budynku na działce dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, tzn. niewnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i niegenerujących nadmiernego ruchu samochodowego, w szczególności usług handlu, gastronomii i innych bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych,
- wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- wysokość wolnostojących budynków usługowych i garażowych I kondygnacja, nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- dopuszcza się lokalizację budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego o powierzchni maksymalnej do 20 m² dla jednego stanowiska i do 40 m² dla dwóch stanowisk oraz budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 60 m² pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy,
- dla budynków czteromieszkaniowych dopuszcza się cztery stanowiska garażowe, zlokalizowane poza budynkiem mieszkalnym, zblokowane po dwa w tylnej części działki,
- funkcję usługową należy lokalizować na parterze budynku mieszkalnego (preferowane), w linii budynku mieszkalnego lub w głębi działki, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy z budynkiem garażowym (jeśli występuje) oraz tego typu budynkami na działkach sąsiadujących, a także konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- garaże lub budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) lub w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy z budynkiem usługowym (jeśli występuje) oraz tego typu budynkami na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych - 22° do 45°,
- pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,

- poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
 - nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej działki w wysokości 40%,
 - minimalna powierzchnia zieleni - 25% powierzchni całkowitej działki.
- **teren komunikacji - drogi powiatowe KDP, dla którego ustalono:**
 - istniejąca ulica Dworcowa w ciągu drogi powiatowej nr 32228, oznaczona - KDP 32228 o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 12-15 m zgodnie z rysunkiem planu, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 6 m i dwustronnymi chodnikami,
 - tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
 - przy skrzyżowaniach ulic wyznaczyć ścięcia narożne o przyprostokątnych min. 5 m.
 - **teren komunikacji - ulice zbiorcze kZ, dla którego ustalono:**
 - istniejąca ulica zbiorcza (Tysiąclecia), oznaczona - kZ, o szerokości 12-15 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 6 m i dwustronnymi chodnikami,
 - tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
 - przy skrzyżowaniach ulic wyznaczyć ścięcia narożne o przyprostokątnych min. 5 m.

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



Legenda		
dla planu zatwierdzonego uchwałą nr X/106/25 z dn. 27.02.2025 r.		
OGÓLNE		
	Granica planu	
PRZEZNACZENIA TERENU		
	Teren cmentarza	
	Teren zabudowy usługowej - usług publicznych	
	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	
	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	
	Tereny zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi	
POZOSTAŁE OZNACZENIA		
	Granica krajobrazu priorytetowego	
	Obszar wyróżniający się lokalną formą architektoniczną	
	Obszar Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków "Dolina Samicy" PLB300013	
	Strefa sanitarna wyznaczona w odległości do 50 m	
	Granica wsi historycznej w krajobrazie priorytetowym - strefa A	
	Budynki wpisane do rejestru zabytków	
	Strefa sanitarna wyznaczona w odległości do 150 m	

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 28.08.2026 r.]

5.3. Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

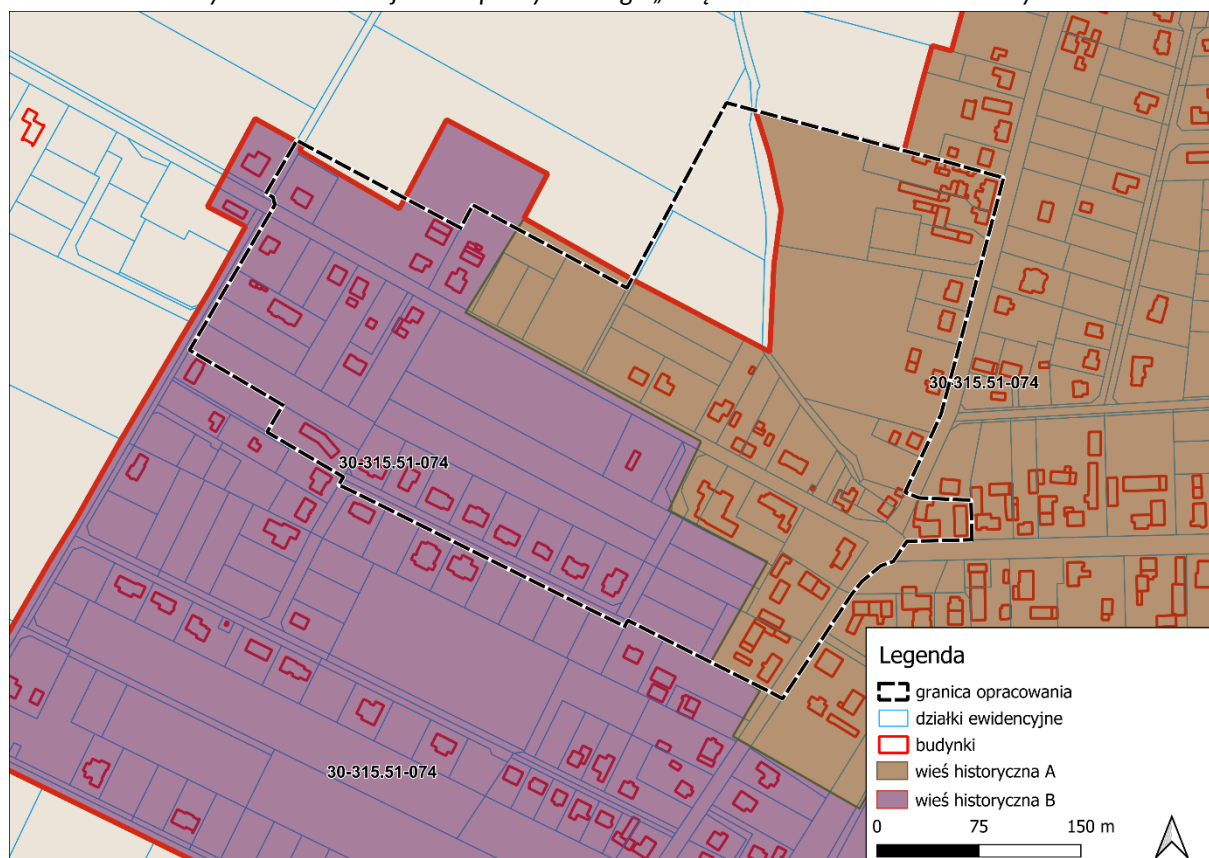
Analizowany obszar w większości objęty jest krajobrazem priorytetowym „Gołęczewo” zgodnie z uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 r. w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Krajobraz składa się z dwóch części:

- 1) wieś historyczna z zachowanym historycznym układem przestrzennym powstałym w wyniku działania komisji kolonizacyjnej (południowa część strefy) oraz lokacji średniowiecznej (część północna strefy) – część centralna obecnej wsi (strefa A);
- 2) wieś współczesna z dominującą w strukturze zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową – część północna, wschodnia, południowa i zachodnia obecnej wsi (strefa B).

W ramach krajobrazu priorytetowego w granicach analizy znalazły się następujące walory estetyczno-widokowe: zajazd „Pod Żółtą Gwiazdą”, figura Królowej Korony Polskiej wraz z otaczającą zielenią wysoką oraz punkt widokowy: skrzyżowanie ulic: Dworcowej, Lipowej i Tysiąclecia (w miejscu historycznego centrum miejscowości – dawnego rynku) – widok na ulice, będące głównymi osiami układu przestrzennego wsi, historyczne zabudowania z początku XX wieku oraz figurę Królowej Korony Polskiej.

Ryc. 6 Granice krajobrazu priorytetowego „Gołęczewo” na tle obszaru analizy

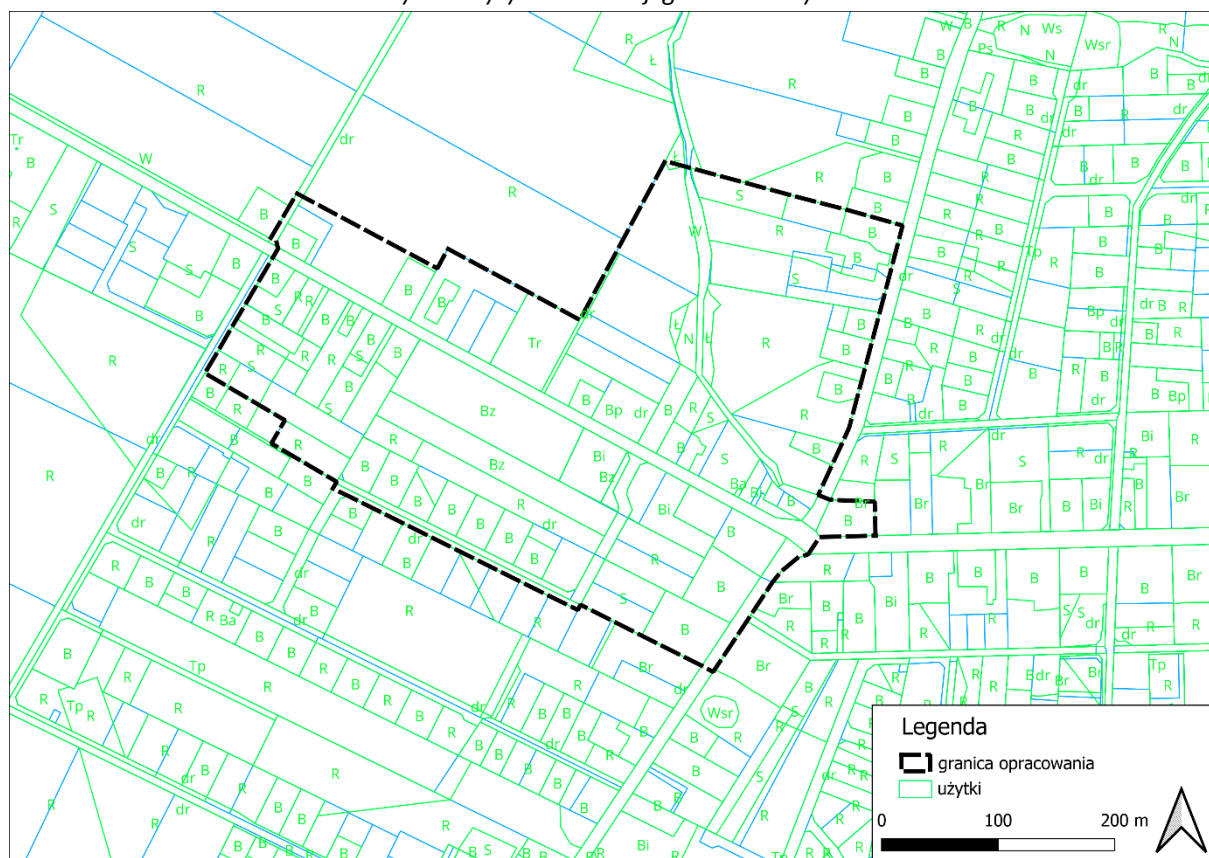


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/>
[dostęp 28.08.2026 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest częściowo zabudowany. Większość zabudowy znajduje się wzdłuż dróg powiatowych i gminnych i są to budynki głównie mieszkaniowe jednorodzinne lub mieszkaniowe z usługami. Część budynków mieszkalnych jest wpisana do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Na rogu ulic Dworcowej i Tysiąclecia, na działce o nr ewidencyjnym 238/1 zlokalizowany jest obiekt zabytkowy z usługami noclegowymi – zajazd „Pod Żółtą Gwiazdą”. Na terenie usług publicznych na działkach o nr 153/3 oraz 154/6 znajduje się Ochotnicza Straż Pożarna oraz świetlica wiejska. Na działkach 85/6 i 86/4 zlokalizowany jest zabytkowy budynek dawnej remizy strażackiej, obecnie we władaniu osoby prywatnej. Natomiast na działce 94 położony jest zamknięty cmentarz zabytkowy. Środkowy obszar obejmuje zielen, boisko oraz plac zabaw.

Ryc. 7 Wyrys z ewidencji gruntów - użytki

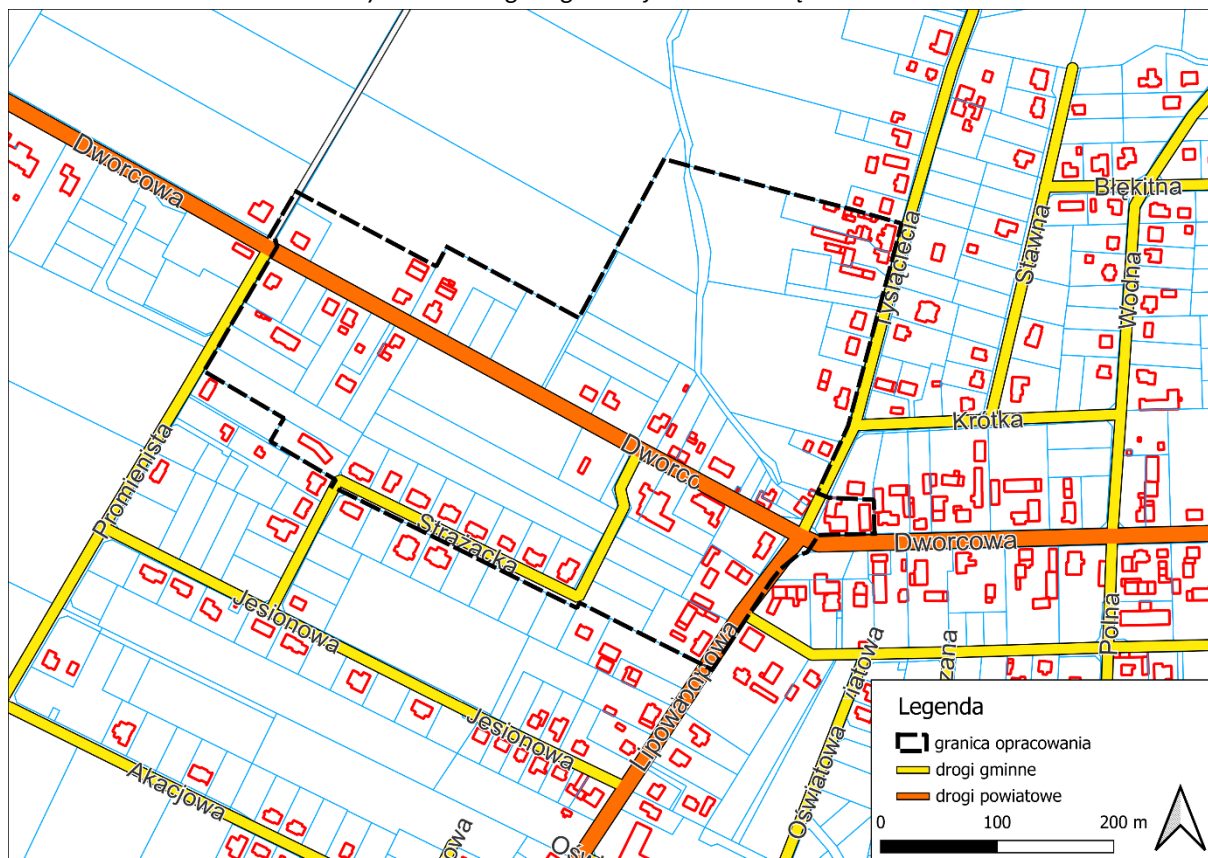


Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu program QGIS

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Teren objęty analizą jest dobrze skomunikowany. Obiekty mieszkalne są usytuowane wzdłuż ulic co daje łatwiejszy dostęp do nich. Ulica Dworcowa przebiegająca przez środek obszaru to główna i historyczna ulica Gołęczewa, dodatkowo wraz z ulicami Lipową i Tysiąclecia tworzy główny układ komunikacyjny i centralny punkt skrzyżowań w miejscowości. Układ komunikacyjny obszaru analizy uzupełniony jest o ulice Strażacką oraz Promienistą. W ciągu ulic Tysiąclecia i Lipowej zlokalizowany jest chodnik. Planowana jest budowa chodnika i ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej – ul. Dworcowej i Lipowej. Na obszarze analizy zlokalizowany jest przystanek autobusowy Gołęczewo – Promienista a w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przystanek Gołęczewo – szkoła. Obszar obsługiwany jest przez dwie linie autobusowe dzienne nr 905 i 907 oraz jedną linię nocną nr 253.

Ryc. 8 Przebieg dróg w miejscowości Gołęczewo



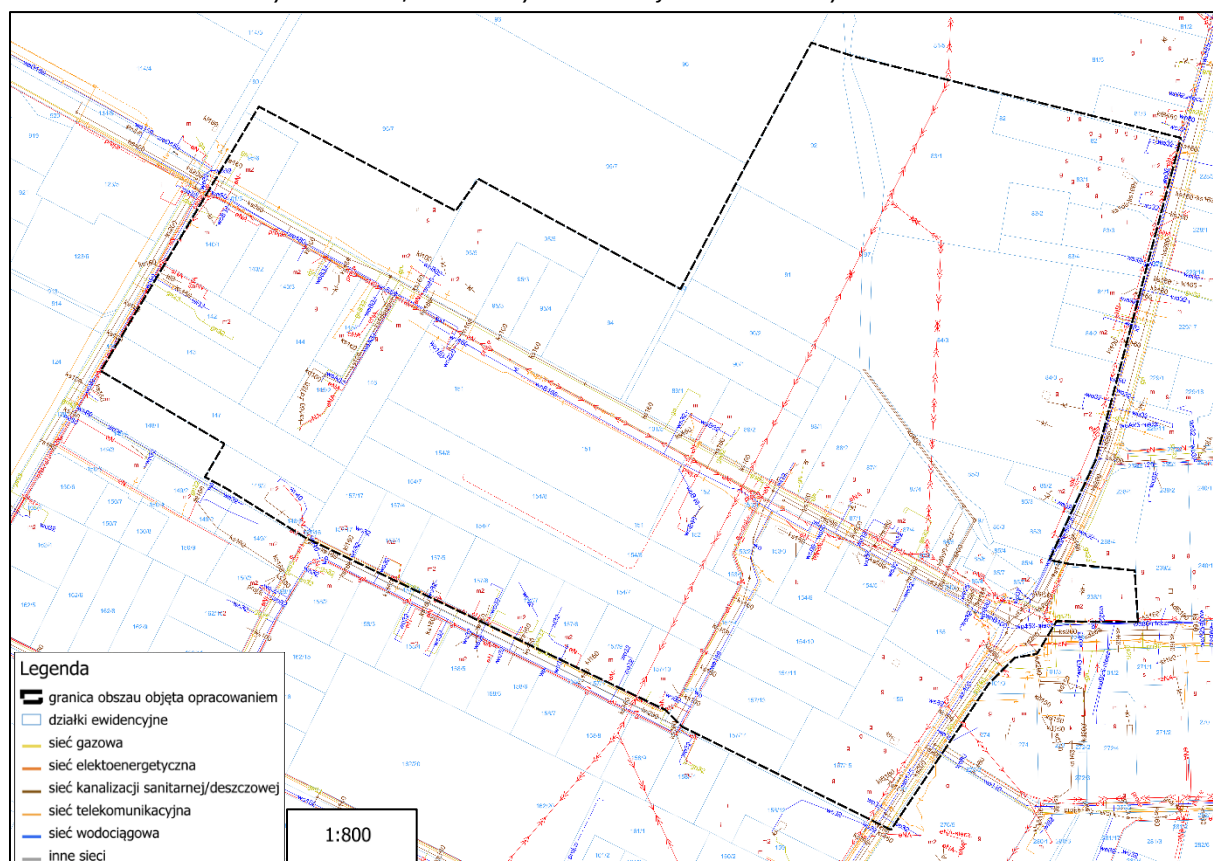
Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu QGIS

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicy Tysiąclecia, Lipowej, Dworcowej oraz Stróżackiej:

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

Ryc. 9 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu programu QGIS

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Dworcowej, Strażackiej i Tysiąclecia jest zasadne, ponieważ pozwala na ochronę historycznego charakteru tego miejsca, porządkuje ład przestrzenny i daje jasne zasady inwestowania. Ustala konkretne reguły dla nowych budynków, ich wysokość oraz odległość od dróg.

Dodatkowo wpłynął wniosek o zmianę planu miejscowego oraz zostały uwzględnione wnioski i uwagi w procedurze sporządzania planu ogólnego, które wymagają zaimplementowania w nowym planie miejscowym.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) utrzymanie dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z precyzyjnym określeniem dopuszczalnej zabudowy,
- 2) ograniczenie działalności usługowej wyłącznie do usług nieuciążliwych,
- 3) uwzględnienie położenia obszaru analizy w granicach krajobrazu priorytetowego oraz ochrony konserwatorskiej istniejących obiektów zabytkowych,
- 4) uwzględnienie odpowiedniej ilości terenów zieleni urządzonej,
- 5) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobiegania blokowaniu jezdni w pasach drogowych.

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.