

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY SUCHY LAS**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Goleńczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/443/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Goleńczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla tej części obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą objęto obszar o powierzchni 71,04 ha.

Po etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu nastąpił podział opracowania na 2 części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid. nr 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Goleńczewo,
- 2) część II – pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I.

Podział opracowania na części dokonany został podczas trwania procedury uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów klasy IIIb na cele nierolnicze. Zarządzeniem nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. opracowanie podzielono na dwie części, celem usprawnienia procedury dla działek nr ewid. 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Goleńczewo, na których nie występują użytki klasy III. Właścicielem działek jest Gmina Suchy Las. Na przedmiotowym terenie zaplanowano inwestycję, polegającą na przebudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania dawnej remizy strażackiej na obiekt użyteczności publicznej, dla której został sporządzony projekt koncepcyjny architektoniczny wraz z programem funkcjonalno-użytkowym oraz możliwe jest pozyskanie środków zewnętrznych na realizację ww. celu. Mając na uwadze wielkość całego obszaru opracowania planu, jego złożoną problematykę i jednocześnie konieczność realizacji celu publicznego na działkach gminnych przy możliwym dofinansowaniu zewnętrznym wystąpiła konieczność rozdzielenia toczącej się procedury sporządzania planu miejscowego na części. Intencją podziału było szybkie umożliwienie realizacji ww. celu publicznego.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2024 r. nr DNI.tr.602.313.2023, grunty w granicach działek nr ewid.: 123/14, 123/16, 123/17, 123/8, 123/5, 123/6, 124, 140/1, 140/2, 142, 143, 147, 148/1, 150/1, o łącznej powierzchni 2,2788 ha uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów klasy IIIb na cele nierolnicze. Część gruntów

położonych w granicach działek nr ewid. 124 i 128, o łącznej powierzchni 0,7007 ha nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy IIIb na cele nierolnicze. W związku z powyższym z części II projektu została wyodrębniona część III, obejmująca fragmenty działek nr ewid. nr 124 i 128.

Zarządzeniem nr 87/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 13 czerwca 2024 r. dokonano zmiany Zarządzenia nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej na części. Obszar opracowania podzielono na trzy części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid. nr 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II – pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I oraz do części III,
- 3) część III - fragmenty działek ewid. nr 124 i 128.

W ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II, właściciele działek ewid. nr 96, 92 oraz 95/7, obręb Gołęczewo, położonych w północnej części opracowywanego obszaru, złożyli uwagi do projektu planu, polegające na zmianie funkcji z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne. Tożsame uwagi zostały złożone podczas toczącej się jednocześnie procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las. Ze względu na brak możliwości ustalenia przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania zgodnego z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pojawiła się konieczność podzielenia planu na kolejne części. Zarządzeniem nr 158/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 2 października 2024 r. dokonano zmiany Zarządzenia nr 61/2024 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie podziału procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej na części. Obszar opracowania podzielono na cztery części:

- 1) część I – stara remiza: działki nr ewid. nr 86/5, 86/6, 85/6, 86/4, 85/7, obręb Gołęczewo,
- 2) część II: pozostałe działki, które nie zostały włączone do części I, III oraz do części IV,
- 3) część III: fragmenty działek nr ewid. nr 124 i 128,
- 4) część IV: fragmenty działek nr ewid. nr 95/7 i 92 oraz działka ewid. nr 96.

Niniejsza część II stanowi etap o powierzchni ok. 63,71 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudowa usługową – MU2;
- 2) tereny zabudowy usług społecznych, w tym usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych) – U1;
- 3) tereny zabudowy sportu i rekreacji – US;
- 4) tereny cmentarzy – ZC.

Tereny objęte planem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 3/2019/Ł z 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do 12.04.2029 r.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo Północ, przyjęty uchwałą nr LII/502/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 lutego 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo, rejon ul. Lipowej, przyjęty uchwałą nr LX/564/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 22 sierpnia 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo Południe I, przyjęty uchwałą nr X/75/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 maja 2007 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo Południe II, przyjęty uchwałą nr XLVI/418/10 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25 lutego 2010 r.

W granicach opracowania znajdują się grunty klasy III, które wymagały uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze. Decyzją nr DNI.tr.602.313.2023 z dnia 5 czerwca 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klasy IIIb, o łącznej powierzchni 2,2788 ha, położonych na terenie gminy Suchy Las, w obrębie Gołęczewo, w granicach działek i konturów planistycznych, wyszczególnionych w załącznikach do wniosku (działki nr ewid.: 123/14, 123/16, 123/17, 123/8, 123/5, 123/6, 124, 140/1, 140/2, 142, 143, 147, 148/1, 150/1).

W projekcie planu jako funkcję wiodącą ustalono funkcję mieszkaniową jednorodziną z zabudową wolno stojącą, uzupełnioną funkcją mieszkaniowo-usługową, usługową, terenami sportu i rekreacji oraz terenami zieleni urządzonej. Forma strukturalna i własnościowa zaprojektowanych terenów mieszkaniowych stwarza możliwość powstania ok. 220 nowych działek budowlanych, przy założeniu ich minimalnej wielkości na poziomie 1000 m<sup>2</sup>.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
  - a) wymagania ład przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony

- gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie budynków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu oraz zawarcie ustaleń określających sposób realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów w związku z ich położeniem w granicach krajobrazu priorytetowego, w ramach którego wskazano obszar wyróżniający się lokalną formą architektoniczną oraz strefy funkcjonalno-przestrzenne: strefę A – granicę wsi historycznej, strefę B – granicę wsi współczesnej,
  - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
  - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
  - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
  - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych;
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

- m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji – określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
  - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
  - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy: Uchwała Nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie, to jest zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);
- 1) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego

ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Las podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.