

**Zarządzenie nr 154/2021**

**Wójta Gminy Suchy Las**

**z dnia 5 listopada 2021 r.**

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej, 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 2021 r., poz. 741 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
  - 1) obszar objęty planem (ok. 61,33 ha) obejmuje południowo-zachodnią część miejscowości Gołęczewo, którego granice stanowią: od zachodu ulica Promienista, od północy ulica Dworcowa oraz granice terenów przyległych do tej ulicy od strony północnej, a przeznaczonych w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, od wschodu ulica Lipowa, od południa granica z Gminą Rokietnica;
  - 2) na części obszaru obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo, rejon ul. Lipowej, w którym tereny przeznaczone są głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, na nielicznych terenach – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z nieuciążliwymi usługami, tereny usług straży pożarnej oraz pod tereny zieleni, komunikacji oraz tereny urządzeń elektroenergetycznych i przepompowni ścieków sanitarnych; na fragmencie działki drogowej o nr ewid. 177 (ulica Lipowa) obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające ten teren pod drogi publiczne;
  - 3) w celu przestrzennego uporządkowania obszaru objętego planem należy sporządzić plan miejscowy na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami;
  - 4) wpłynęły wnioski właścicieli nieruchomości o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nieobjętych obowiązującymi planami w rejonie ulic Jaworowej i Lipowej oraz ulic Promienistej i Dworcowej;
  - 5) w pasach drogowych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz częściowo kanalizacja deszczowa;
  - 6) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został w większości przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, a także tereny zabudowy sportu i rekreacji, zabudowę usług społecznych, w tym usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych) oraz teren cmentarza.
2. Dokumentacja wykonania czynności, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
3. Przewidywane w planie, o którym mowa w ust. 1, rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (uchwalonego Uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami).

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WÓJT.**  
  
Grzegorz Wojtera

Załącznik do  
Zarządzenia nr 154/2021  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 5 listopada 2021 r.

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do**  
**sporządzenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**  
**Goleńczewo – rejon ulic Promienistej,**  
**Dworcowej i Lipowej**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań**  
**z ustaleniami studium**

Suchy Las, 5 listopada 2021 r.

**Urząd Gminy Suchy Las**  
**Gminna Pracownia Urbanistyczna**

Analizę przygotowali:  
Małgorzata Ratajczak  
Daria Tomaszewska  
Adrian Karwat

## Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy .....	4
2. Powód oraz cel analizy.....	4
3. Granice obszaru objętego analizą.....	4
4. Stan własnościowy .....	6
5. Stan planistyczny .....	6
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las .....	6
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	10
6. Stan zainwestowania .....	11
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru .....	12
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	12
9. Podsumowanie .....	14

## Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Gołęczewo.....	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Działki należące do gminy Suchy Las oraz Zarządu Dróg Powiatowych .....	6
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	9
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...11	
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów .....	12
Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze .....	13

### **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 2021 r., poz. 741 ze zmianami), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

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

### **2. Powód oraz cel analizy**

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli gruntów położonych na analizowanym obszarze, nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, o sporządzenie na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów na zabudowę mieszkaniową z usługami oraz na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **3. Granice obszaru objętego analizą.**

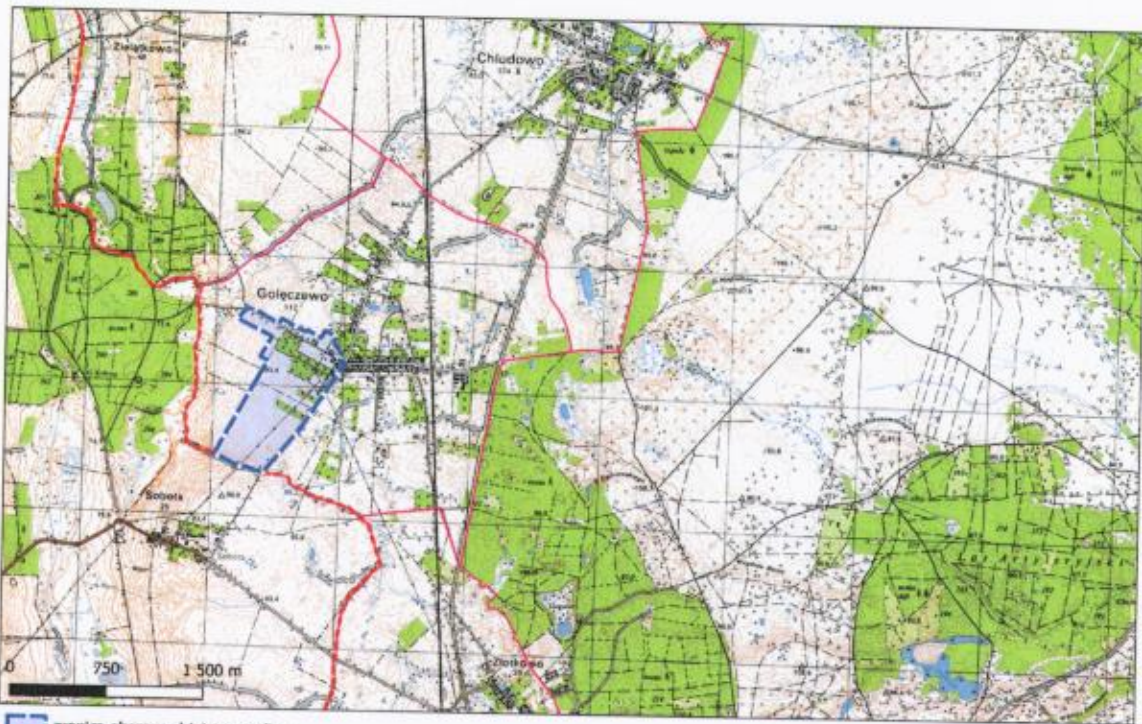
Analiza obejmuje obszar w południowo-zachodniej części miejscowości Gołęczewo.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 61,33 ha.

Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnego zachodu ulica Promienista oraz granice terenów przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
- od północnego wschodu ulica Dworcowa oraz granice terenów przyległych do tej ulicy od strony północnej, a przeznaczonych w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
- od południowego wschodu ulica Lipowa,
- od południowego zachodu granica z Gminą Rokietnica.

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 miejscowości Gołęczewo  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 05.10.2021 r.]

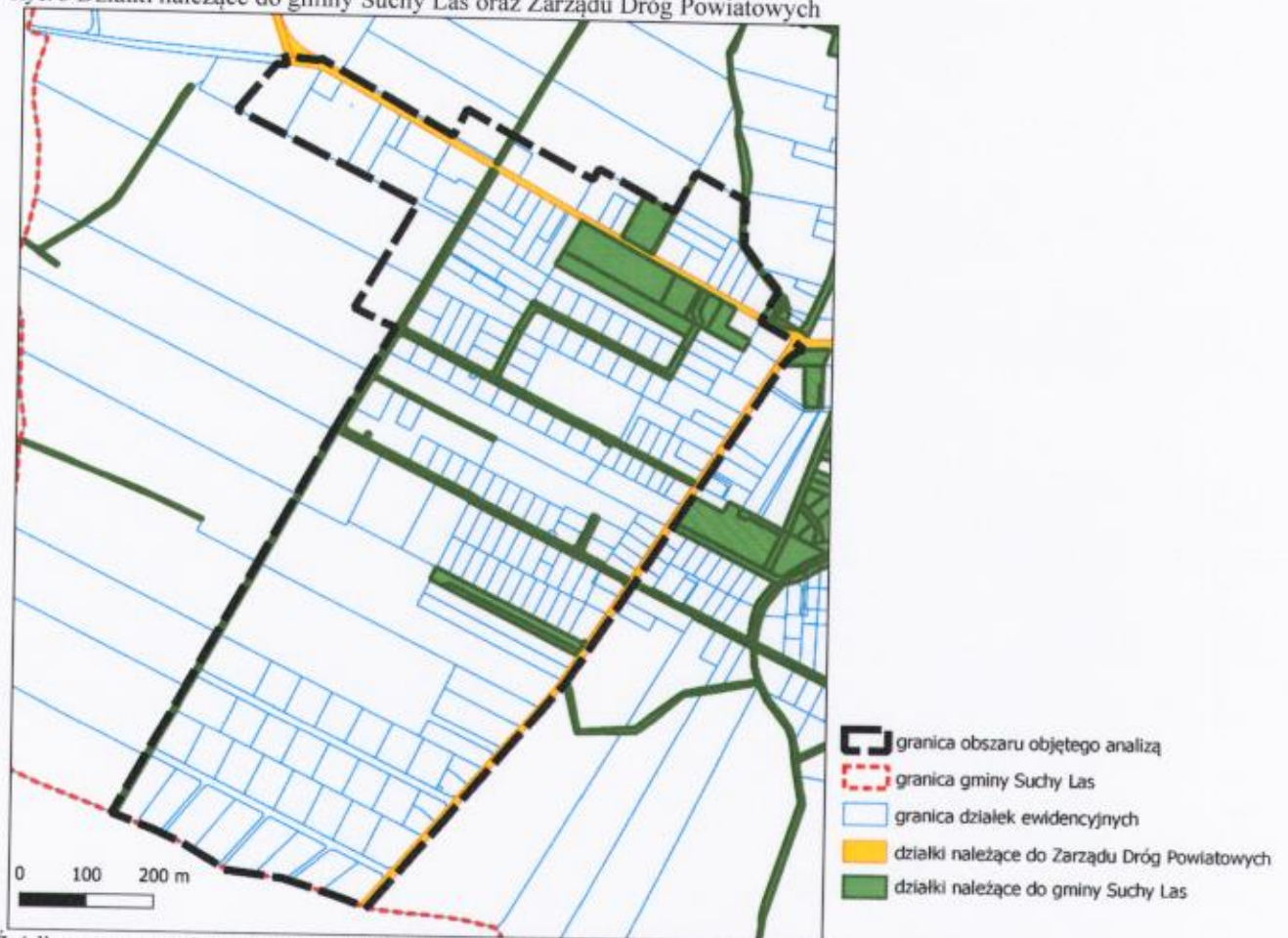


Ryc. 2 Granice analizowanego terenu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 05.10.2021 r.]

#### 4. Stan własnościowy

Teren objęty analizą stanowią głównie grunty prywatne, jedynie tereny zabytkowego cmentarza, boiska sportowego, siedziby Straży Pożarnej to tereny gminne. Natomiast grunty w pasach dróg publicznych to grunty gminne i powiatowe.

Ryc. 3 Działki należące do gminy Suchy Las oraz Zarządu Dróg Powiatowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 02.11.2021 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 terenach o następujących kierunkach zagospodarowania terenów:

- 1) w przeważającej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU2;
- 2) przy ul. Dworcowej pod tereny zabudowy sportu i rekreacji o symbolu US;
- 3) przy skrzyżowaniu ulic Dworcowej i Strażackiej pod zabudowę usług społecznych, w tym usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych), o symbolu U1;
- 4) przy ul. Dworcowej pod teren cmentarza o symbolu ZC.

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 US w Studium ustalono:

- **zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa sportowa i rekreacyjna np. boiska sportowe, baseny (rekreacyjne i pływackie), kompleksy sportowe, stadiony sportowe, hale widowiskowe, korty tenisowe, inne urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zaplecze związane z obsługą przedmiotowej zabudowy.
- **zagospodarowanie uzupełniające:** zabudowa usług zamieszkania zbiorowego (hotele, schroniska, pensjonaty), gastronomicznych i nieuciążliwych usług towarzyszących, służących obsłudze ludności, tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej (w ramach uatrakcyjnienia terenów i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej) i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Dla terenów o symbolu U1 w Studium ustalono:

- **zagospodarowanie podstawowe:**  
U1 - zabudowa usług społecznych, w tym usług publicznych w szczególności oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych.
- **zagospodarowanie uzupełniające:** zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe) wyłącznie, jako sąsiedztwo usług, odseparowane od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez teren zieleni, tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej) i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.
- **zagospodarowanie dopuszczalne:** tereny zabudowy usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe).

Dla terenów o symbolu ZC w Studium ustalono:

- **zagospodarowanie podstawowe:** cmentarze.
- **zagospodarowanie uzupełniające:** tereny zieleni, obiekty małej architektury, obiekty kultu religijnego.
- **zagospodarowanie dopuszczalne:** obiekty usługowe związane z obsługą podstawowego przeznaczenia terenu, stanowiska postojowe.



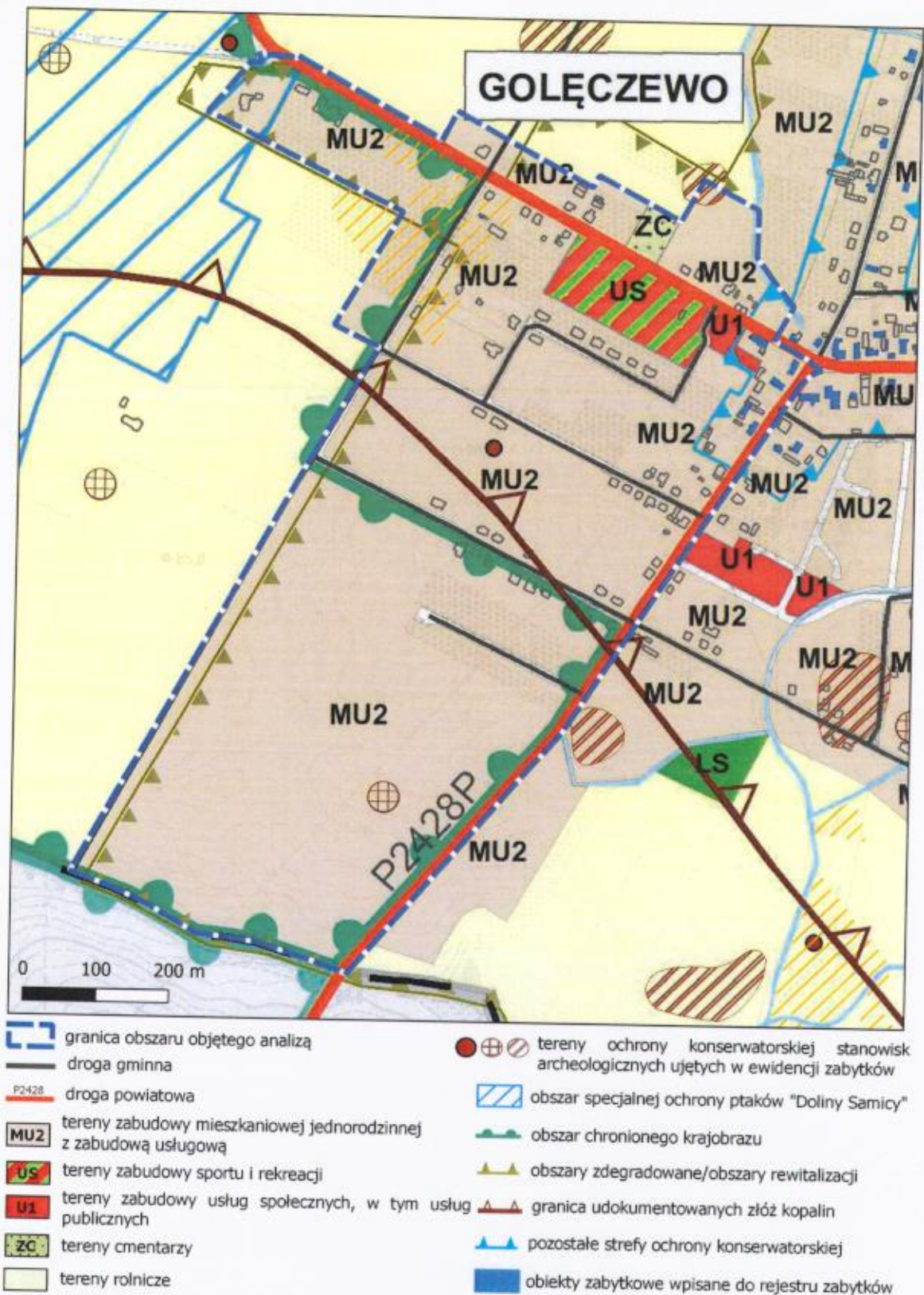
Część analizowanego obszaru, na południe od ulicy Akacjowej oraz po zachodniej stronie ulicy Promienistej, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej.

Rejon skrzyżowania ulic Dworcowej i Lipowej objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

Cały analizowany obszar leży w strefie rewitalizacji.

Część analizowanego obszaru, na północ od ulicy Akacjowej położona jest w granicy udokumentowanych złóż kopalin.

**W związku z powyższym realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie naruszy ustaleń Studium.**



Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las  
 Źródło: opracowanie własne

## 5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest w części, w rejonie na północ od ulicy Jaworowej, **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo, rejon ul. Lipowej** uchwalonym Uchwałą Nr LX/564/2002 Rady Gminy Suchy Las z dnia 22.08.2002 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 roku nr 118 poz. 3302), w którym ustalono przeznaczenie terenów głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny bezpośrednio przyległe do ulicy Lipowej przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami, a w rejonie skrzyżowania ulic Dworcowej i Strażackiej – pod tereny usług straży pożarnej. Dodatkowo wyznaczono tereny zieleni, tereny urządzeń energetycznych, tereny przepompowni ścieków oraz tereny komunikacji.

W ww. planie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono m.in. następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- nieprzekraczalny procent zabudowy kubaturowej działki – 25%;
- minimalna powierzchnia zieleni – 40% powierzchni całkowitej działki;
- parametry projektowanej zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, preferowane dachy pochyłe o nachyleniu połaci dachowych od 22 do 45 stopni, pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub bitumiczną.

Fragment działki drogowej o nr ewid. 177 (ulica Lipowa) dodatkowo objęty jest dwoma innymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- mpzp Gołęczewo - Południe I uchwalonym Uchwałą nr X/75/2007 z dnia 2007-05-31 (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2007 r. nr 121 poz. 2819);
  - mpzp Gołęczewo - Południe II uchwalonym Uchwałą nr XLVI/418/10 z dnia 2010-02-25 (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. nr 95 poz. 1822),
- w których ustalono przeznaczenie pod Teren dróg publicznych o symbolu KD.



Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 02.11.2021 r.]

## 6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest zabudowany w części północno-wschodniej.

Jest to zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Istnieją też budynki zabudowy usługowej:

- budynek Ochotniczej Straży Pożarnej przy skrzyżowaniu ulic Dworcowej i Strażackiej,

- budynek serwisu samochodów przy ulicy Lipowej,

Ponadto przy ulicy Dworcowej zlokalizowane są:

- boisko sportowe wraz z budynkiem zaplecza oraz przyległym (od strony ulicy Strażackiej) placem zabaw,

- zabytkowy cmentarz.

W części południowo-zachodniej analizowany obszar stanowią niezabudowane grunty rolne, przeważnie IV klasy bonitacyjnej.

W rejonie północnego odcinka ulicy Promienistej istnieją grunty rolne klasy III, dla których dotąd nie uzyskano zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

Istniejące budynki mieszkalne to budynki wolnostojące, dwu- lub jednokondygnacyjne, częściowo podpiwniczone.

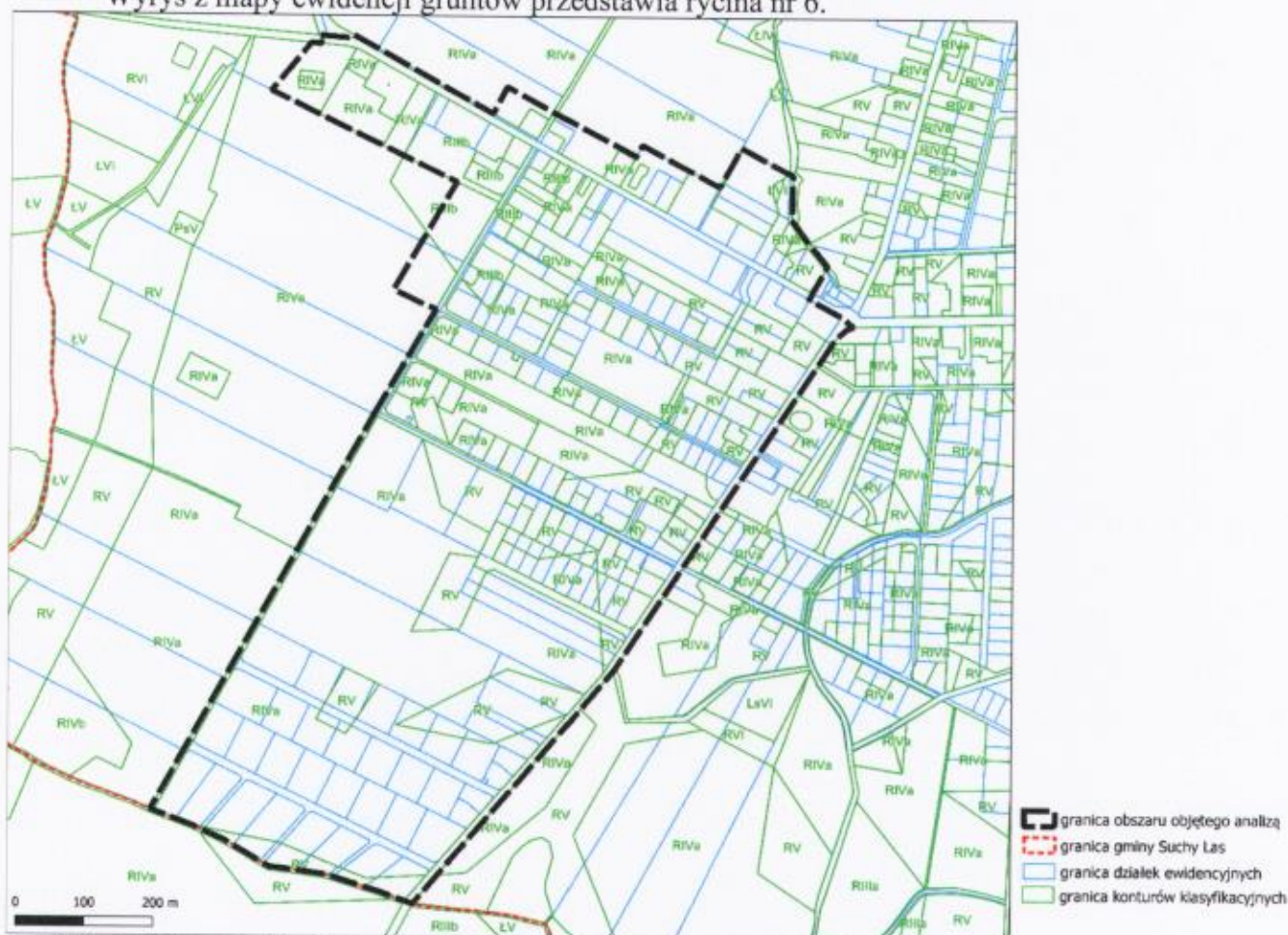
Są to budynki o zróżnicowanej formie architektonicznej.

W rejonie skrzyżowania ulic Dworcowej i Lipowej są to budynki zabytkowe, z początku XX wieku, ze ścianami szachulcowymi i dachami dwuspadowymi.

Kilka budynków, wybudowanych przed 2000 rokiem, ma dachy płaskie.

Natomiast nowsza zabudowa – zrealizowana po 2000 roku – ma dachy skośnie wielopłociowe.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.



Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 02.11.2021 r.]

## 7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogi powiatowe nr 2061P (ulicę Dworcową) i nr 2428P (ulicę Lipową) oraz poprzez sieć dróg gminnych.

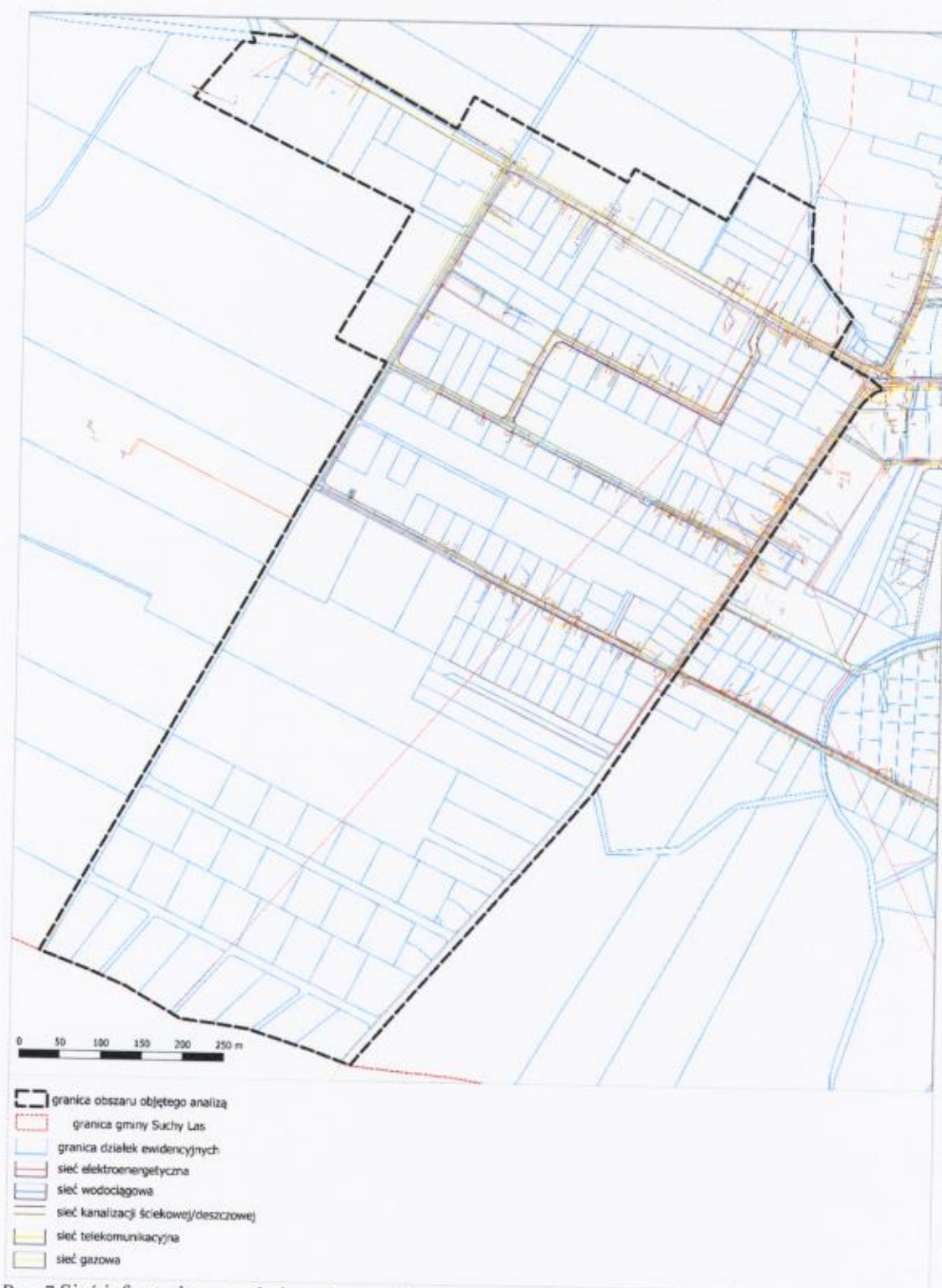
Drogi powiatowe mają nawierzchnie asfaltowe. Droga gminna – ulica Strażacka w części ma nawierzchnię z płyt betonowych. Pozostałe drogi mają jeszcze nawierzchnie ziemne, lecz przejezdne i umocnione.

## 8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar jest, w pasach drogowych wzdłuż zabudowanych działek, uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- linie napowietrzne i sieci 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 części ulicy Dworcowej istnieje kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.



Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 02.11.2021 r.]

## 9. Podsumowanie

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej jest zasadne ze względu na wnioski złożone przez właścicieli gruntów leżących w granicach analizowanego obszaru, nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, o sporządzenie na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów na zabudowę mieszkaniową z usługami oraz na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także z uwagi na zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

Z uwagi na istniejący na działce o nr ewid. 94 przy ul. Dworcowej zabytkowy cmentarz należy poszerzyć proponowane granice sporządzenia planu tak, by obejmowały swoim zasięgiem również strefy ochronne dla przedmiotowego cmentarza wynikające z przepisów odrębnych.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w nawiązaniu do - obowiązującego na części analizowanego obszaru - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołęczewo, rejon ul. Lipowej, o którym mowa w pkt 5.2 niniejszej Analizy, istniejącego zagospodarowania terenu oraz obowiązujących Kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium;
- 2) wprowadzenie nakazu realizacji tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej;
- 3) rozważenie wprowadzenia nakazu realizacji garaży wyłącznie w bryłach budynków mieszkalnych, co zmniejszy intensywność zabudowy;
- 4) zapewnienie obowiązku odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobiegania blokowaniu jezdni w pasach drogowych;
- 5) ograniczenie obiektów usługowych wyłącznie do usług osiedlowych;
- 6) uwzględnienie odpowiedniej ilości terenów zieleni urządzonej – placów zabaw;
- 7) zapewnienie odpowiedniej szerokości pasów dróg powiatowych, m.in. w celu umożliwienia lokalizacji dróg rowerowych;
- 8) w celu zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej przyszłego osiedla mieszkalnego wprowadzenie, oprócz dróg dojazdowych, również dróg lokalnych, o odpowiedniej szerokości, z możliwością lokalizacji dróg rowerowych oraz ewentualnie linii autobusowej z pętlą;
- 9) uwzględnienia zachowania istniejącego systemu melioracyjnego;
- 10) uwzględnienie terenów na przepompownie ścieków sanitarnych.

**WÓJT**  
  
Grzegorz Wojtera