

**UCHWAŁA NR LXIV/748/23
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej**

Na podstawie art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej, zwanego dalej „Planem”.

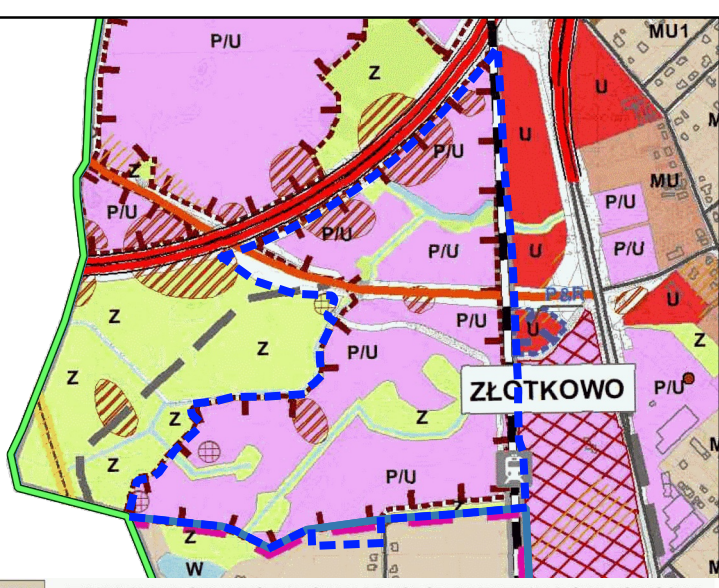
2. W Planie należy uwzględnić problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego Planem przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

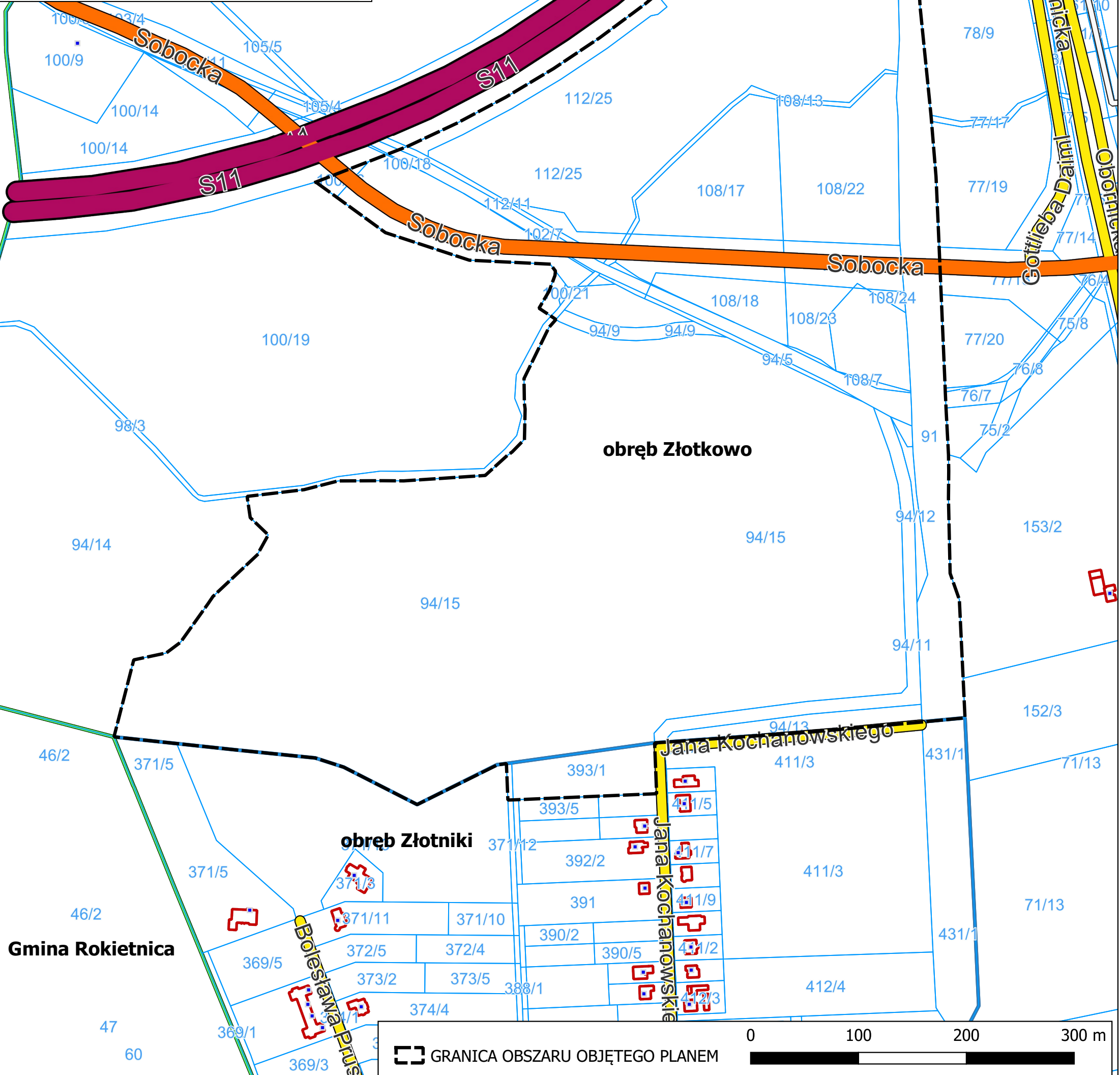
4. Dopuszcza się sporządzenie i uchwalenie Planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego Planem.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



- MU1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- P/U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z** TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- W** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TK** TERENY ZAMKNIĘTE - TERENY KOLEJOWE
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANÓWSKARCHEOLOGICZNYCH WŁĘTYCH WE WIDENIACH ZABYTKÓW W TYM STANÓWSKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI
- OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ DROGI POWIATOWE
- PLANOWANE DROGI PONADLOKALNE: NOWY WYLOT NA OBORNIKI I PÓŁNOCNO - WSCHODNIA OBWODNICA POZNANIA ORAZ WARIANTY PLANOWANEGO ODCINKA DROGI EKSPRESOWEJ S11
- LINIA KOLEJOWA NR 354 POZNAŃ-PIŁA
- STACJA I PRZYSTANKI KOLEJOWE



Uzasadnienie
do uchwały nr LXIV/748/23
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej

Uchwala się przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej, zwanego dalej „Planem”, z następujących względów:

1. Wpłynął wniosek osoby fizycznej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *Złotniki - Północny Zachód*, w zakresie obejmującym działkę gruntu nr 393/1, obręb Złotniki oraz działkę gruntu nr 94/15, obręb Złotkowo, celem wykreowania funkcjonalnego i bezpiecznego skrzyżowania dróg o standardowym układzie i dobrej widoczności, jako ważnego elementu dla mieszkańców wskazanej części Złotnik.

2. Występuje konieczność zmiany układu komunikacyjnego powstałego na granicy dwóch obrębów Złotkowo i Złotniki, na obszarze, na którym obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Celem jest wypracowanie dogodnego układu dla mieszkańców osiedla Złotniki Osiedle oraz umożliwienie właścicielom nieruchomości położonych przy drodze bez dostępu do drogi publicznej (równoległej do ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach) włączenia się do drogi publicznej ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach. Należy zaznaczyć, że właściciele nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oczekują na uruchomienie drogi publicznej równoległej do ul. Jana Kochanowskiego.

3. W wyniku przeprowadzonego I etapu konsultacji społecznych dotyczących zagospodarowania terenów objętych aktualnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” (Zarządzenie Wójta Gminy Suchy Las nr 22/2023 z dn. 23.01.2023 r., nr 23/2023 z dn. 23.01.2023 r. oraz nr 31/2023 z dn. 27.01.2023 r.), które zostały przeprowadzone w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r., poznano opinie i uwagi mieszkańców w sprawie zagospodarowania terenów w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” oraz zebrano propozycje i wnioski interesariuszy do planu miejscowego, dotyczące najbardziej akceptowalnych społecznie rozwiązań urbanistycznych i komunikacyjnych wskazanego terenu. Przeprowadzone konsultacje wskazały, że mieszkańcy przede wszystkim chcą wprowadzenia funkcji zieleni lub buforu zieleni izolacyjnej na granicy funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywizacji gospodarczej.

4. W toku prowadzonych konsultacji, rozmów oraz dyskusji sesyjnych Radni Gminy Suchy Las postulowali w sprawie konieczności zabezpieczenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w całym rejonie ulicy Kochanowskiego w Złotnikach przed uciążliwościami terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowych, planowanych na terenie sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie.

5. W powyższych sprawach rozpoczęto negocjacje z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 94/15 i 94/13 położonych w Złotkowie. Zmiana ta może nastąpić pod warunkiem, że nie wpłynie na pogorszenie parametrów i możliwości ich zagospodarowania oraz na obniżenie wartości nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a w szczególności nie spowoduje umniejszenia powierzchni terenu przeznaczonego pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części miejscowości Złotkowo, po południowej stronie węzła drogowego Poznań Północ na drodze ekspresowej S11, wraz z dołączonym terenem działki o nr ewid. 393/1 położonej w miejscowości Złotniki. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 39,35 ha.

Granice obszaru przystąpienia wyznaczone zostały następująco: północny kraniec analizowanego terenu został zdefiniowany przez przebieg drogi krajowej S11. Wschodni fragment terenu wyznacza linia kolejowa nr 354 relacji Poznań-Piła, na południu linię graniczną definiuje granica obrębu Złotniki i sąsiadującego z nim osiedla Złotniki Osiedle, a na południowym–zachodzie granice określają tereny zielone, w tym grunty

rolne, graniczące z terenami gminy Rokietnica, na których przewidziano przebieg oraz włączenie drogi tzw. Nowej Obornickiej do drogi powiatowej nr 2400P Złotkowo-Sobota - ul. Sobockiej.

Obszar przystąpienia objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W znacznym stopniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17 grudnia 2015 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 8912), w którym teren przeznaczony został pod obiekty produkcyjne, magazyny i obiekty usługowe (o symbolu P/U oraz Px/U), tereny zieleni izolacyjnej i naturalnej (o symbolu ZI i Z), teren drogi publicznej głównej (o symbolu KDG), tereny dróg publicznych lokalnych (o symbolu KDL), tereny dróg publicznych dojazdowych (o symbolu KDD), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (o symbolu WS) i obszar zamknięty kolei (o symbolu TK).

Niewielki fragment obszaru, który stanowi działka gruntu nr 393/1, obr. Złotniki, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Północny Zachód, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/302/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 10 grudnia 2020 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 29 grudnia 2020 r., poz. 10149), jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu 4MN) oraz tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej (o symbolu 2KDD).

W pasach drogowych drogi powiatowej nr 2400P relacji Złotkowo-Sobota oraz drogi krajowej nr 11 relacji Poznań-Oborniki umiejscowione są kable energetyczne oraz kanalizacja odwodnieniowa, odprowadzająca wody opadowe z tych dróg. W drodze gminnej – ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie działki ewid. nr 393/1 położonej w Złotnikach, wybudowane i zinwentaryzowane zostały sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągowe, telekomunikacyjne oraz podziemna kablowa sieć elektroenergetyczna.

Przeprowadzona została analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej, i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium – zarządzenie Wójta Gminy Suchy Las nr 195/2023 z dnia 13 listopada 2023 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zm., obszar objęty planem został przeznaczony pod następujące funkcje: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (o symbolu P/U), tereny zieleni (o symbolu Z), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (o symbolu MU1), tereny komunikacji drogowej, tereny zamknięte – tereny kolejowe oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obecnie sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, w której - na analizowanym obszarze - mogą zostać odpowiednio zmienione kierunki zagospodarowania terenów.

Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń 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 zm.) oraz jego procedowanej zmiany.

Nawiązując do powyższego podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej uznaje się za uzasadnione.