

Załącznik do
Zarządzenia nr 178/2019
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 15 października 2019 r.

**Analiza dotycząca
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ulicy Poprzecznej,
w Suchym Lesie,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium**

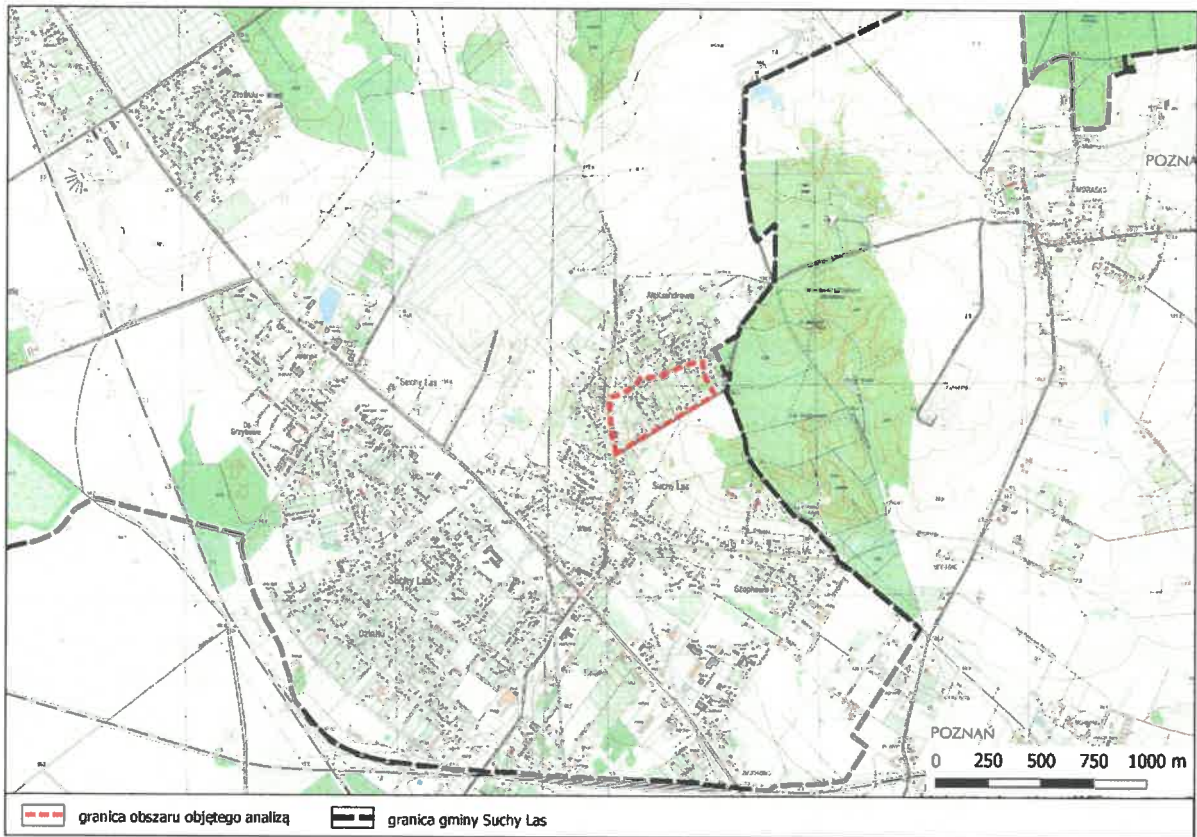
Suchy Las, 10 października 2019 r.

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
1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	6
1.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
6. Stan zainwestowania	11
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	11
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	12
9. Podsumowanie	13

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu	5
Ryc. 3 Struktura własnościowa analizowanego obszaru	6
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	7
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ...	11
Ryc. 6 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze	12



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 16.09.2019 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 16.09.2019 r.]

„Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych, zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzonej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).

Zagospodarowanie dopuszczalne: 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.”

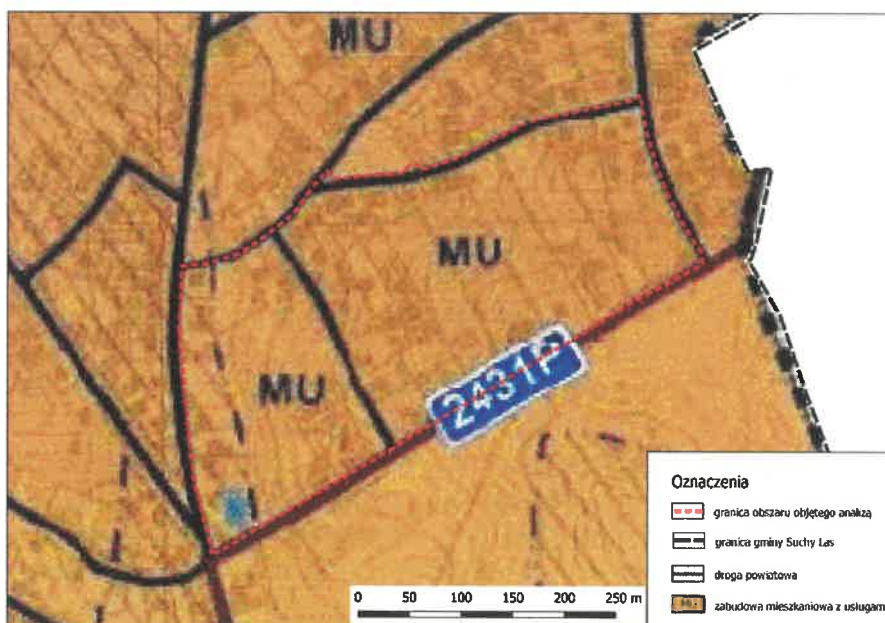
W analizowanym obszarze zlokalizowana jest również sieć dróg gminnych. Studium w dziale V „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury Technicznej”, rozdziale 1. „Kierunki rozwoju systemów komunikacji”, podrozdziale 1.1. „Układ drogowy”, punkcie 1.1.4 „Drogi gminne” zawiera m.in. następujące ustalenia:

„Nowe rozwiązania komunikacyjne powinny zostać przewidziane przede wszystkim na terenach zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług. Szczegółowy przebieg tych dróg określą specjalistyczne opracowania oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.”

...

”Planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczone kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.”.

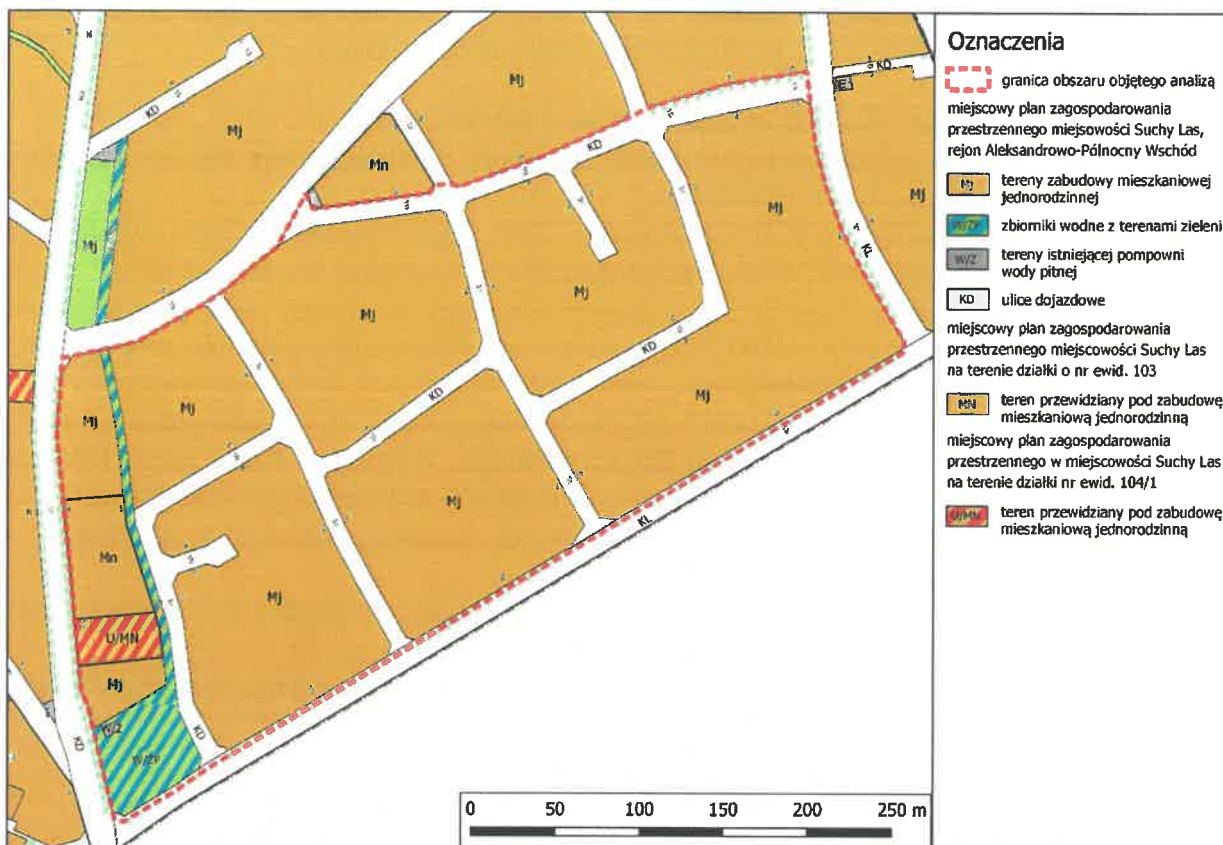
W związku z powyższym realizacja wnioskowanej zmiany planu miejscowego nie naruszy ustaleń Studium.



Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 16.09.2019 r.]

3. W ulicach o szerokości 15 m i 16 m zaleca się nasadzenie alei i szpalerów drzew zgodnie z warunkami siedliskowymi.
 4. W ulicach lokalnych zaleca się wytyczenie dróg rowerowych.
 5. Na terenach oznaczonych Mjx dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych.
 6. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.
 7. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone docelowo w system kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej wody deszczowe należy zagospodarować na własnym terenie w taki sposób, by nie naruszać interesów osób trzecich.
 8. Dla terenów komunikacji KL, KD, KP należy wyznaczyć ścieżka narożne o przyprostokątnych min. 5,0 m.”;
- działki o nr ewid.: 108/5 i 108/8 w całości przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ), w którym:
„Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Mj, Mjx ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących i bliźniaczych,
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych - do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m² na jedno stanowisko i 40 m² na dwa stanowiska,
 - 4) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) lub w linii budynku mieszkalnego,
 - 5) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
 - 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (wielospadowe),
 - 7) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowobudowanych) 22 stopni do 45 stopni,
 - 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
 - 9) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
 - 10) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
 - 11) nieprzekraczalny procent zabudowy kubaturowej działki - 30% dla budynków, wolnostojących, 40% dla budynków bliźniaczych,
 - 12) minimalna powierzchnia zieleni - 25% powierzchni całkowitej działki,
 - 13) dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych usług (nie powodujących zanieczyszczeń powietrza, gleby i wody, nadmiernego wzrostu poziomu hałasu oraz uciążliwego ruchu pojazdów) w parterach budynków mieszkalnych lub w obiektach zblokowanych z budynkiem mieszkalnym o max. powierzchni użytkowej 60 m² dla obiektów nowo projektowanych.



Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 16.09.2019 r.]

6. Stan zainwestowania

W granicach analizowanego obszaru przeważają tereny zainwestowane, ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej zabudowie. Istniejąca zabudowa to głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z enklawami zabudowy gospodarczej. W południowo zachodniej części opracowania występuje zabudowa usług oświaty – niepubliczne przedszkole i żłobek. W analizowanym obszarze zabudowa jest zróżnicowana pod względem formy. Występuje zabudowa jednorodzinna małej i średniej intensywności. W analizowanym obszarze występuje także rów melioracyjny wraz z otwartym zbiornikiem wodnym, który został zagospodarowany przez Gminę. Znajdują się także tereny komunikacyjne – w przeważającej części wybudowane drogi gminne. Obszar objęty projektem planu nie wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar położony jest w północno-wschodniej części Suchego Lasu. Południową granicę obszaru analizy stanowi ulica Akacyjowa – droga powiatowa 2431P, relacji: Radojewo – gr. powiatu – Suchy Las – gr. powiatu – Poznań, w klasie G. Ulica Akacyjowa w swej południowej części przechodzi w ulicę Wojciecha Bogusławskiego, która łączy się z drogą gminną (dawną drogą krajową) ulicą Obornicką, natomiast w kierunku północnym przecina granicę gminy przechodząc w ulicę Meteorytową biegnącą do miejscowości Morasko. Przy ulicy Akacyjowej, w odległości ok. 200 m od wschodniej granicy obszaru analizy zlokalizowany jest przystanek autobusowy.

9. Podsumowanie

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Suchym Lesie, w obrębie ulic: Łąkowej, Krańcowej, Akacjowej i Wojciecha Bogusławskiego w celu zmiany układu komunikacyjnego w obrębie ulicy Poprzecznej, nie jest zasadne z następujących względów:

- 1) na całym obszarze objętym analizą obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zachowują swą ważność na podstawie zapisów ustawowych;
- 2) działka o nr ewid. 108/7 została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon Aleksandrowo-Północny Wschód, uchwalonym uchwałą nr XLVIII/449/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 października 2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. dnia 15 listopada 2001 r. nr 139, poz. 2789) pod: „KD” – tereny komunikacji – ulice dojazdowe;
- 3) układ komunikacyjny w ww. planie został zaprojektowany optymalnie i kompleksowo dla całego obszaru objętego tym planem, z uwzględnieniem dogodnego dojazdu dla wszystkich, obecnych i przyszłych, mieszkańców, jak również z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych oraz zapewnieniem możliwości zlokalizowania w pasach drogowych wszystkich niezbędnych, dla planowanej zabudowy, sieci infrastruktury technicznej;
- 4) przez działkę o nr ewid. 108/7 przebiega sieć gazowa, odcinek sieci kanalizacyjnej wraz z przyłączami, odcinek sieci wodociągowej wraz z przyłączem, odcinek sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączem oraz sześć zbiorników bezodpływowych;
- 5) zamknięcie przejazdu przez ulicę Poprzeczną ogranicza możliwości rozbudowy poszczególnych sieci oraz zapewnienia dostępu do nich dla poszczególnych nieruchomości;
- 6) w przypadku zmiany przeznaczenia i związanego z tym wyłączenia części działki o nr ewid. 108/7 z pasa drogowego, zaistnieje konieczność uregulowania sposobu korzystania przez gestorów z tej nieruchomości;
- 7) w celu zapewnienia nieruchomościom położonym przy ulicy Poprzecznej prawidłowego dostępu do drogi publicznej należałoby przeprojektować i przebudować tę drogę zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 t.j. z dnia 2016.01.29 ze zm.), m.in. konieczna byłaby budowa placu do zawracania – wymuszałoby to wydzielenie i nabycie części nieruchomości, przeznaczonych obecnie zgodnie z mpzp, pod zabudowę mieszkaniową;
- 8) wyłączenie z ruchu odcinka ulicy Poprzecznej zakłóci układ drogowy i powiązania komunikacyjne w tym rejonie;
- 9) zmiana ww. planu miejscowego i związana z tym zmiana przeznaczenia terenu działki nr ewid. 108/7 powodowałaby dodatkowe koszty dla Gminy, w tym m.in.: koszt sporządzenia zmiany planu miejscowego, koszt przebudowy sieci istniejących na tej działce, koszt wydzielenia nowych działek geodezyjnych, zgodnych z przeznaczeniem w nowym mpzp; koszt wykupu terenu pod plac do zawracania; ewentualne roszczenia związane z obniżeniem wartości nieruchomości (zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera