

Zarządzenie nr 51/2020

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 10 kwietnia 2020 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelonek – rejon ulic Nektarowej i Krótkiej, 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Jelonek – rejon ulic Nektarowej i Krótkiej**, w miejscowości Jelonek na terenie działek o nr ewid.: 362/12, 362/13, 362/14 i 362/16, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) na obszarze objętym analizą zasadności obowiązuje obecnie *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362*, uchwalony uchwałą nr XXX/264/2009 z dnia 29 stycznia 2009 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. dnia 26 marca 2009 r. nr 54, poz. 752), w którym działki o nr ewid.: 362/12, 362/13, 362/14 i 362/16 zostały przeznaczone pod:
 - a) „MN/U” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - b) „KDW-P” - teren drogi wewnętrznej i parkingu;
 - c) „E” - teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
 - 2) wpłynął wniosek właściciela działek o nr ewid.: 362/12, 362/13, 362/14 i 362/16, o zmianę ww. obowiązującego planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przyjętych wskaźników, a także parametrów dotyczących powierzchni możliwych do wydzielenia działek budowlanych;
 - 3) w najbliższym sąsiedztwie analizowanego obszaru, przy ulicy Nektarowej (na terenie działek o nr ewid.: 360/2, 360/3 i 361/1 w obrębie Jelonek) istnieją budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, w związku z czym zasadne jest kontynuowanie, na analizowanym obszarze, przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym oraz w linii zabudowy od granicy pasa drogowego ulicy Nektarowej nawiązującej do linii zabudowy istniejących budynków na działkach o nr ewid.: 360/2 i 360/3;
 - 4) w najbliższym sąsiedztwie analizowanego obszaru są wybudowane i zinwentaryzowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazociąg, telekomunikacja oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna, które zlokalizowane są w pasie drogowym ulicy Krótkiej i Nektarowej; dodatkowo przez obszar objęty analizą zasadności przebiega fragment wodociągu oraz dwa przyłącza: wodociągowe i elektroenergetyczne;
 - 5) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności w całości został przeznaczony pod zabudowę usługową z zagospodarowaniem dopuszczalnym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
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
mgr Grzegorz Wojtera

Załącznik do
Zarządzenia nr 51/2020
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 kwietnia 2020 r.

**Analiza dotycząca
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
Jelonek – rejon ulic Nektarowej i Krótkiej,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium**

Suchy Las, 9 kwietnia 2020 r.

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Opracowanie:

Daria Wieczorkowska

Adrian Karwat

przy współpracy z Małgorzatą Ratajczak

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	3
2. Powód oraz cel analizy.....	3
3. Granice terenu objętego analizą.....	3
4. Stan własnościowy	6
5. Stan planistyczny	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	9
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 Jelonek.....	4
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Działki należące do zasobu mienia komunalnego	7
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	8
Ryc. 5 Wrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
Ryc. 6 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze	12

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), który zobowiązuje wójta, do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z wnioskiem właściciela analizowanego terenu, w sprawie sporządzenia zmiany - obowiązującego na tym terenie - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362 (uchwalonego Uchwałą nr XXX/264/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 stycznia 2009 r.), dla fragmentu obszaru objętego tym planem, obejmującego działki o nr ewid. 362/12, 362/13, 362/14 i 362/16 w obrębie Jelonek. Zmiana ww. planu dotyczyć miałaby przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren położony w południowo-zachodniej części miejscowości Jelonek o powierzchni ok. 0,1645 ha.

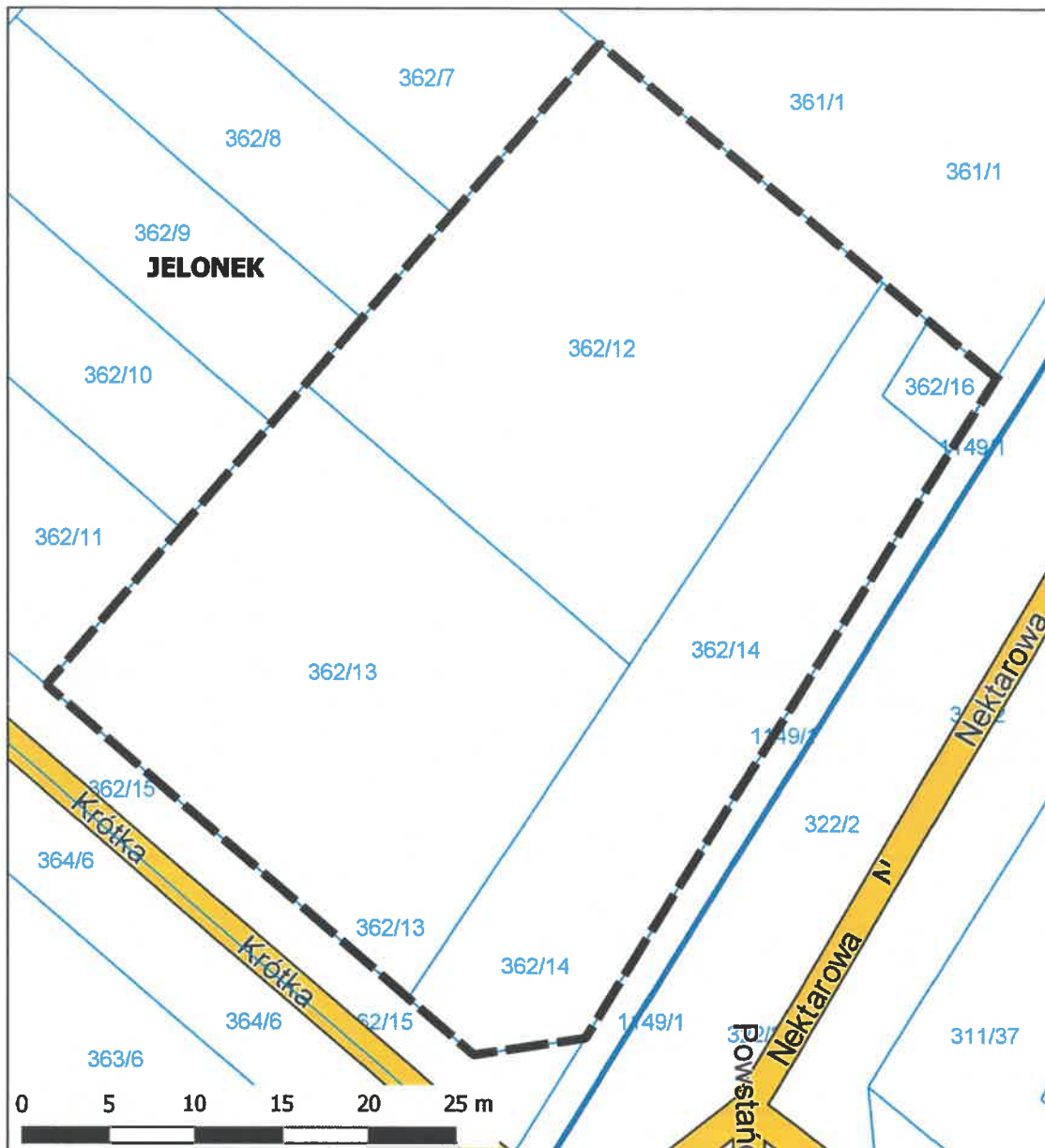
Południowo wschodnią granicę tego terenu stanowi ulica Nektarowa, południowo zachodnią – ulica Krótka. Od strony północno zachodniej granicę terenu stanowią granice działek o nr ewid.: 362/12 i 362/13, a od strony północno wschodniej – granice działek o nr ewid.: 362/12, 362/14 i 362/16.

Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Jelonek oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:



- — granica obszaru objętego opracowaniem
- granica obrębu
- droga gminna

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Jelonek
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 03.03.2020 r.]



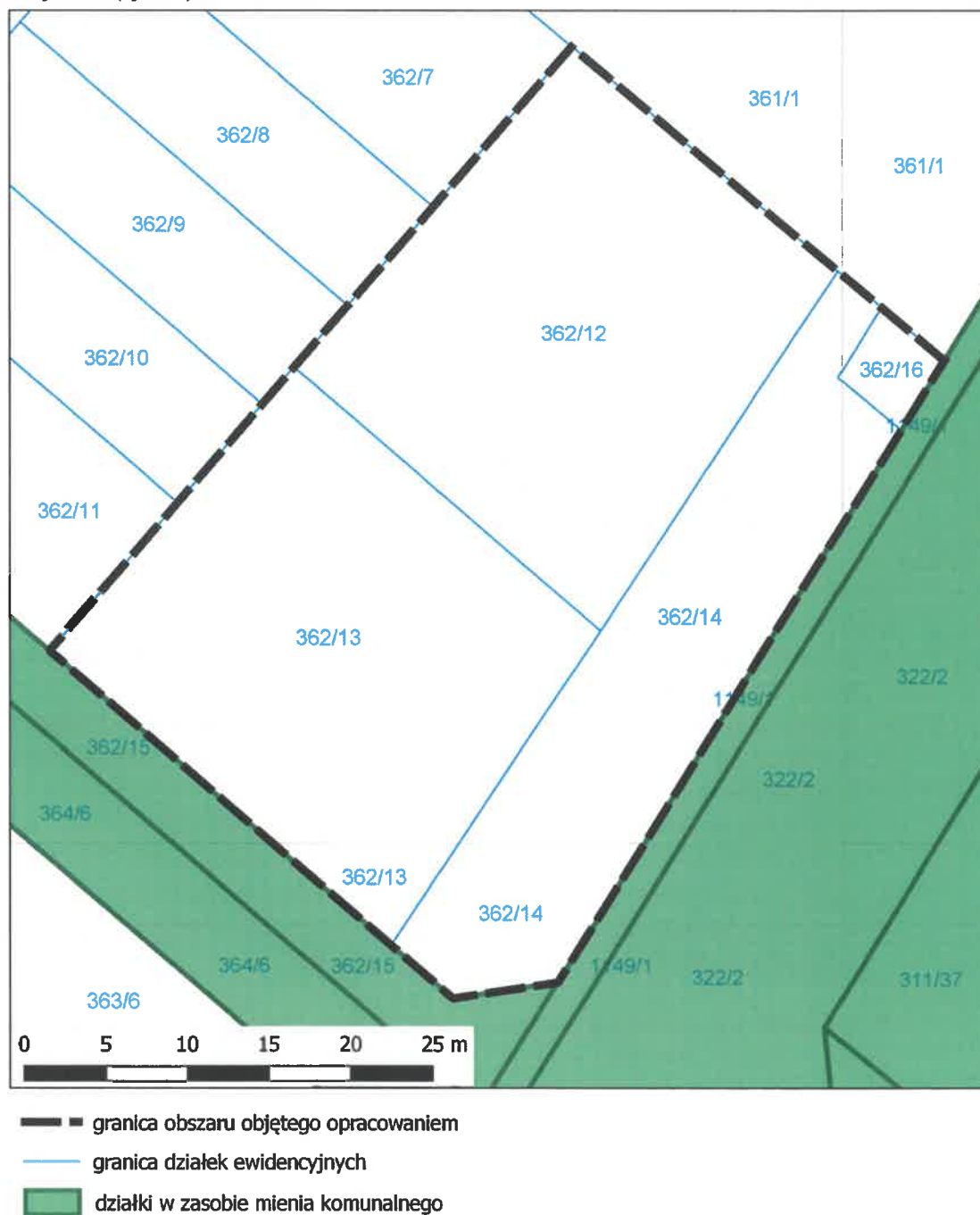
- granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych
- granica obrębu
- droga gminna

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 13.02.2020 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany obszar należy do jednego właściciela – osoby prawnej. Działki drogowe zlokalizowane bezpośrednio przy granicy obszaru opracowania są własnością gminy Suchy Las (ryc. 3).



Ryc. 3 Działki należące do zasobu mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 17.02.2020 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 (zwanego dalej „Studium”), analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie ukierunkowanym w Studium pod zabudowę usługową z zagospodarowaniem dopuszczalnym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ryc. 4).

W Studium dla ww. terenu ustalono również m.in.:

- bilansowanie nowej zabudowy w zależności od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

W sporządzanej zmianie Studium analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie ukierunkowanym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

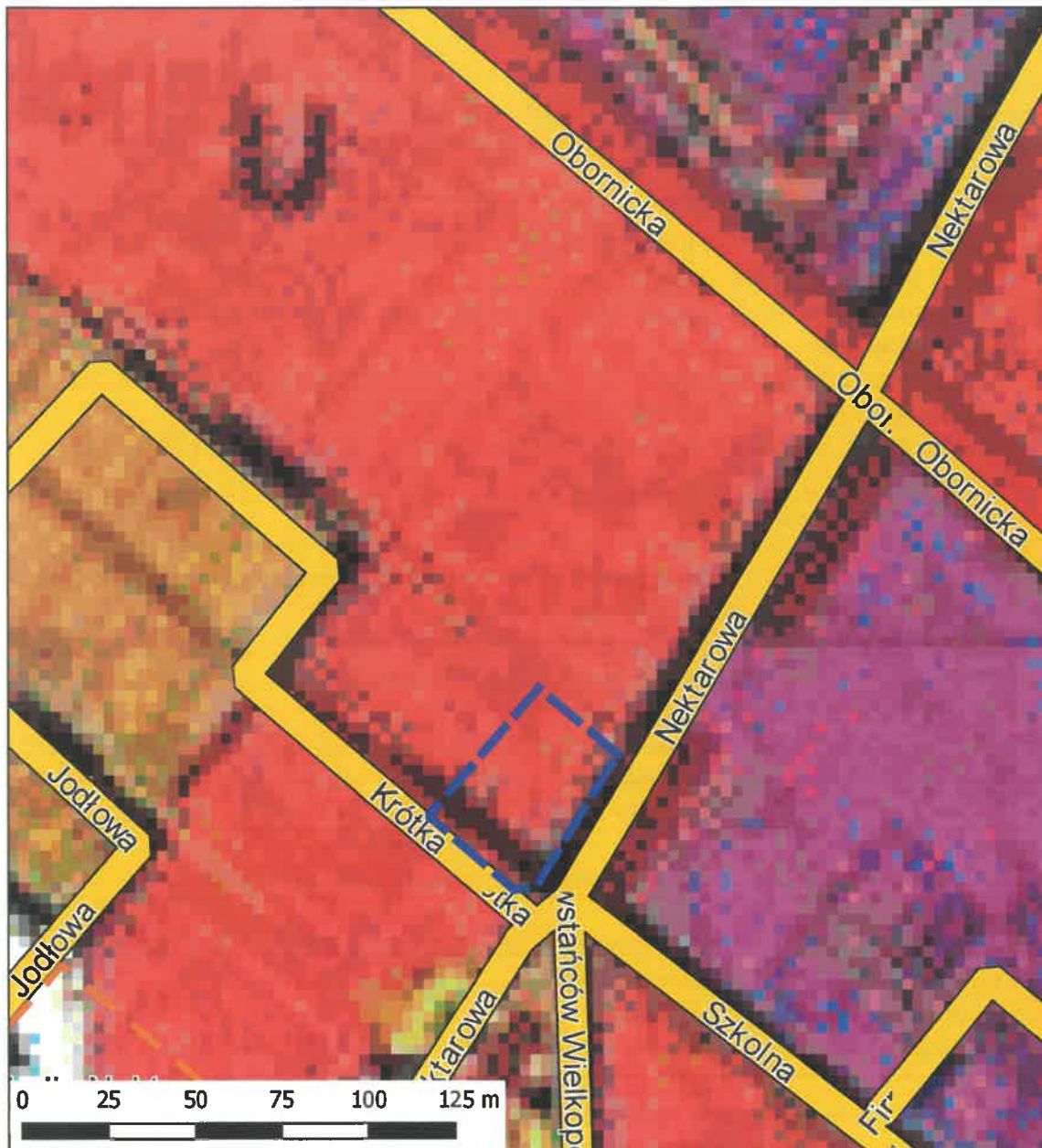
Dla tego terenu ustalono również m.in.:

- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Zarówno w Studium, jak i w sporządzanej jego zmianie zaleca się uwzględnić następujące wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej - 600 m²,
- maksymalna wysokość budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie,
- liczba miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe przypadające na 1 mieszkanie,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,
- dla budynków mieszkalnych zaleca się stosowanie dachów stromych,
- formy architektoniczne budynków i ich wysokości należy wkomponowywać w krajobraz tak, by harmonizowały z otoczeniem.

W związku z powyższym realizacja wnioskowanej zmiany planu miejscowego nie naruszy ustaleń Studium ani też jego zmiany co do kierunku przeznaczenia terenu.



— granica obszaru objętego opracowaniem

— droga gminna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las:

MU Zabudowa mieszkaniowa z usługami

U Zabudowa usługowa

PU Zabudowa produkcji, składów, magazynów i usług

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 03.03.2020 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362, uchwalonym uchwałą nr XXX/264/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 stycznia 2009 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2009 r. nr 54 poz. 752), zwanym dalej „planem”.

W ww. planie teren działek o nr ewid.: 362/12 i 362/13 przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U), dla którego ustalono:

- 1) rozbiórkę istniejących budynków;
- 2) sytuowanie dwóch projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 3) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren KDW-P;
- 4) sytuowanie wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na piętrze budynku;
- 5) sytuowanie wyłącznie lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego;
- 6) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) dach skośny o nachyleniu połaci 20° - 45°;
- 10) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - szerokość frontu działki skrajnej graniczącej z drogą KD nie będzie mniejsza niż 20 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 600 m².

Teren działki o nr ewid. 362/14 przeznaczony jest w planie pod teren drogi wewnętrznej i parkingu (KDW-P), dla którego ustalono:

- 1) wymiary - jak na rysunku planu;
- 2) sytuowanie miejsc postojowych, zajmujących nie więcej niż 35% powierzchni terenu;
- 3) docelowe wyposażenie w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub azurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 5) dopuszcza się zielen towarzyszącą, o obszarze nie mniejszym niż na 5% powierzchni terenu.

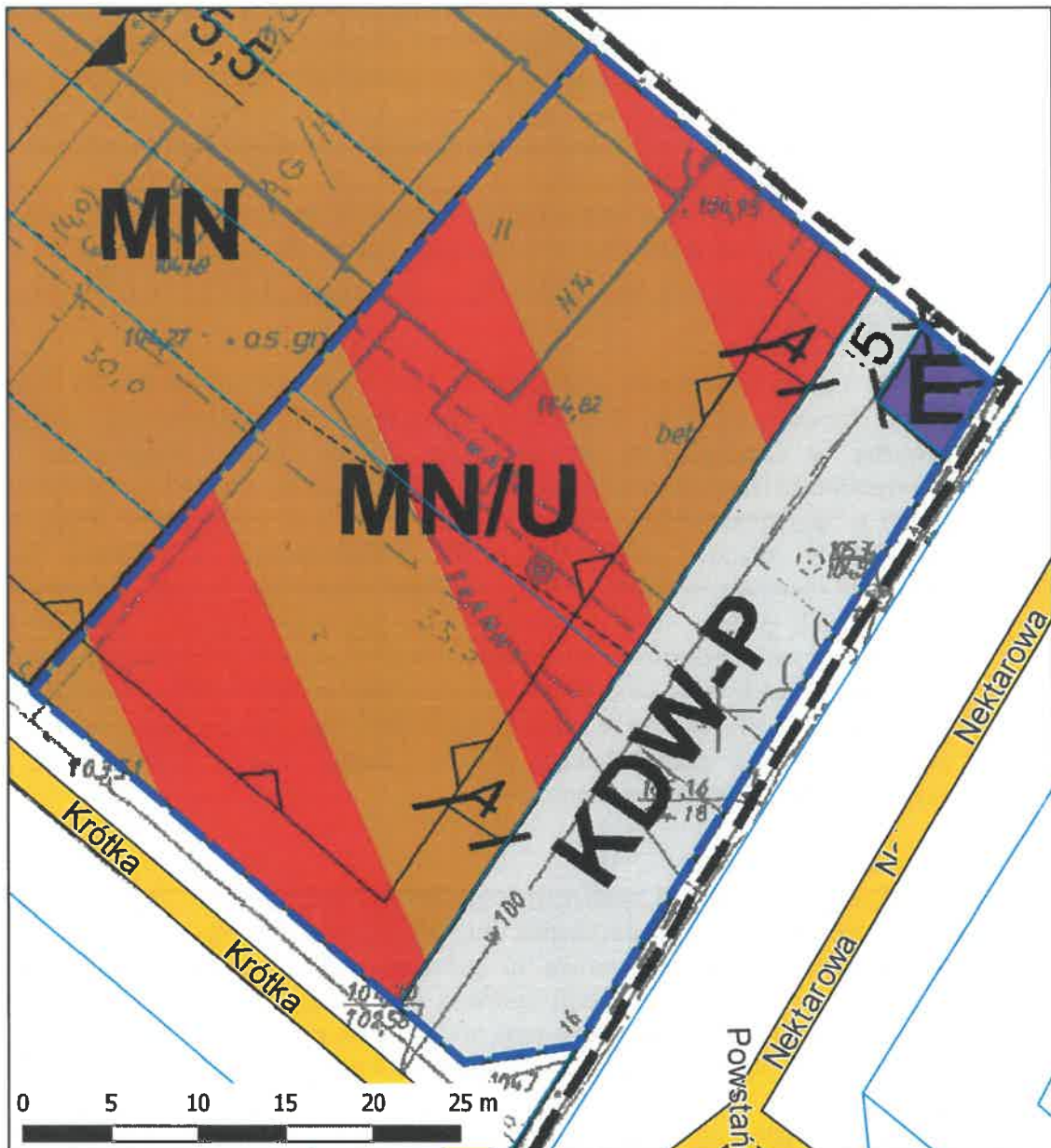
Teren działki o nr ewid. 362/16 przeznaczony jest w planie pod teren urządzeń i obiektu elektroenergetycznego (E), dla którego ustalono:

- 1) lokalizację obiektu elektroenergetycznego;
- 2) powierzchnię terenu: 25 m².

Ponadto ustalono, że na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie działki budowlanej stosując wskaźnik: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny wliczając miejsca postojowe w garażu.

Dla funkcji usługowej, w parterach budynków znajdujących się w obszarze oznaczonym MN/U, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy.

Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia rycina nr 5.



- granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie działki o nr ewid. 362:

- | | |
|--|--|
| MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | KD Teren drogi publicznej dojazdowej |
| MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | KDW-P Teren drogi wewnętrznej i parkingu |
| E Teren urządzeń i obiektów elektroenergetycznych | |

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 13.02.2020 r.]

- Wniosek właściciela dotyczy zmiany ustaleń planu na analizowanym terenie w zakresie:
- zmiany przeznaczenia terenu: z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterach, z terenu drogi wewnętrznej i parkingu oraz z terenu obiektu elektroenergetycznego wyłącznie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zmiany formy zabudowy: z wolnostojącej na bliźniaczą lub, wyłącznie po zmianie układu granic i powierzchni działek, na wolnostojącą,
 - zmiany układu granic działek budowlanych oraz ich minimalnej powierzchni z 600 m² na 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 700 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - wprowadzenie parametru maksymalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej 450 m²,
 - ustalenia nowej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej działki z ulicą Nektarową – 5 m,
 - zmiany wskaźnika ilości miejsc postojowych: z co najmniej 2 na 1 lokal mieszkalny (wliczając miejsce postojowe w garażu) na działce budowlanej oraz z co najmniej 2 na 1 lokal usługowy, na co najmniej 2 na budynek mieszkalny wliczając miejsce postojowe w garażu.

W ostatniej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartej w Zarządzeniu nr 140/2018 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przekazania Radzie Gminy Suchy Las wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów. Rada Gminy Suchy Las - w oparciu o ww. analizę - podjęła w dniu 27 września 2018 r. Uchwałę nr XLVIII/548/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Stan zainwestowania

W najbliższym sąsiedztwie analizowanego obszaru przeważają tereny zainwestowane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa to głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, w formie wolnostojącej, z dachami zarówno skośnymi, jak i płaskimi oraz zabudowa usługowa w bardzo zróżnicowanej formie architektonicznej.

Z analizowanym terenem sąsiadują bezpośrednio tereny komunikacyjne – wybudowane drogi gminne.

Obszar objęty analizą nie wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

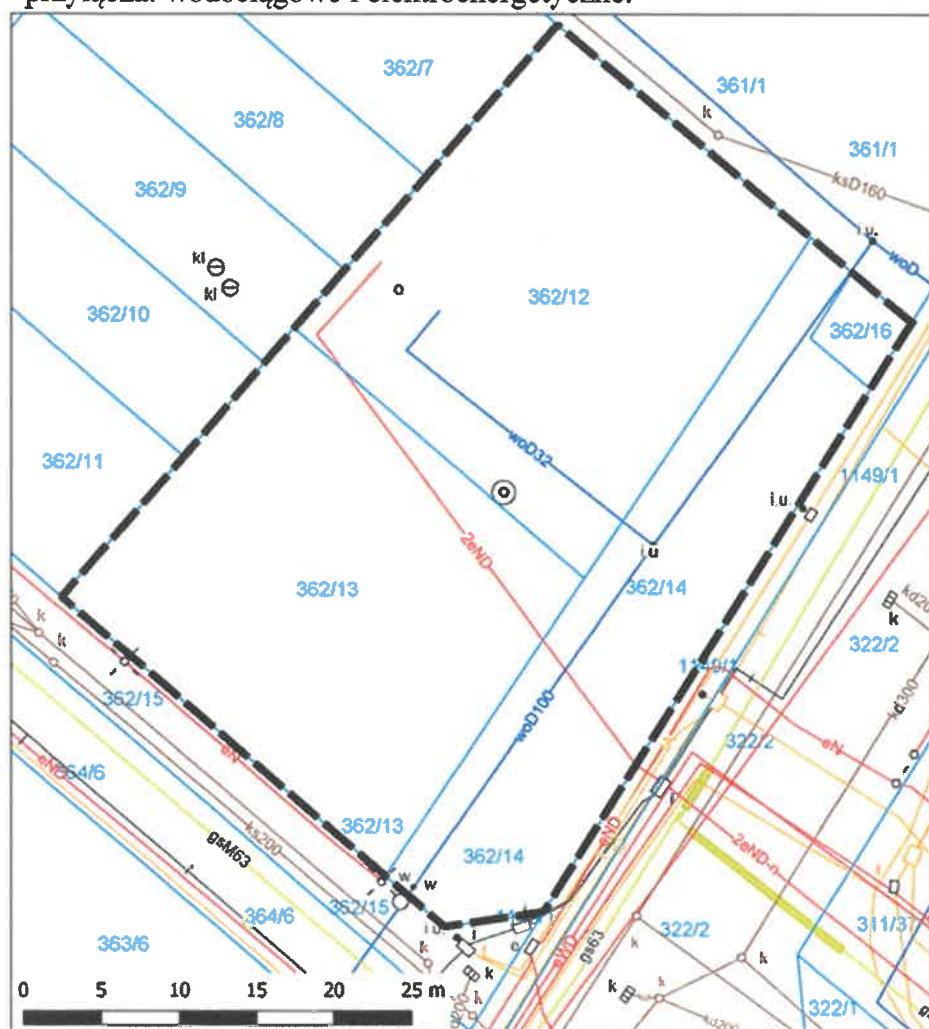
Analizowany obszar położony jest w dobrze skomunikowanej, południowo-zachodniej części sołectwa Jelonek. Południowo-zachodnią granicę tego obszaru stanowi droga gminna - ulica Krótka. Jest to droga dojazdowa, która włączona jest do gminnej drogi zbiorczej - ulicy Nektarowej, po południowo-wschodniej granicy analizowanego obszaru. Ulica Nektarowa jest bezpośrednio włączona do drogi głównej – ulicy Obornickiej, głównej gminnej arterii komunikacyjnej.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

W ulicach Nektarowej i Krótkiej, przyległych do analizowanego obszaru, zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej (ryc. 6):

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.,
- sieć elektroenergetyczna 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.

Przez działkę o nr ewid. 362/14 przebiega fragment wodociągu o średnicy 100 mm oraz dwa przyłącza: wodociągowe i elektroenergetyczne.



- granica obszaru objętego opracowaniem
— granica działek ewidencyjnych
- Sieci:
- w — wodociągowa
 - e — elektroenergetyczna
 - k — kanalizacyjna deszczowa/ściekowa
 - t — telekomunikacyjna
 - g — gazowa

Ryc. 6 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 13.02.2020 r.]

9. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek o nr ewid.: 362/12, 362/13, 362/14 i 362/16 w Jelonku, z przeznaczeniem terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jest zasadne, lecz z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) w najbliższym sąsiedztwie analizowanego obszaru przy ulicy Nektarowej (na terenie działek o nr ewid.: 360/2, 360/3 i 361/1 w obrębie Jelonek) istnieją budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, w związku z czym zasadne jest kontynuowanie, na analizowanym obszarze, przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym oraz w linii zabudowy od granicy pasa drogowego ulicy Nektarowej nawiązującej do linii zabudowy istniejących budynków na działkach o nr ewid.: 360/2 i 360/3;
- 2) minimalna wielkość działek budowlanych powinna być określona w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dla projektowanej zabudowy powinna być - na terenie działki budowlanej - zapewniona odpowiednia ilość miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, zgodnie z zaleceniami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, co jest istotne w związku z brakiem miejsc postojowych w przyległych ulicach Nektarowej i Krótkiej;
- 4) pozostałe, niewymienione w pkt 1-3, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte we wniosku właściciela tego terenu, są zgodne ze Studium, a także z planem obecnie obowiązującym na tym terenie, i mogą zostać uwzględnione.

WÓJT

marcin Grzegorz Wojtera