

Zarządzenie nr 79/2020

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 1 czerwca 2020 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej, 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 Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i Mokrej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) wniosek właściciela analizowanego terenu (działki o nr ewid.: 891/41, 891/33, 891/34, 891/35 i 891/36), dotyczący sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 2) na obszarze objętym planem (0,7932 ha) obowiązują obecnie trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których analizowany obszar przeznaczony jest pod magazyny i usługi administracyjne (tereny ZPS), magazyny i obiekty administracyjne wraz z pasem zieleni izolacyjnej (tereny ZPS/ZI) oraz ulicę dojazdową (KD);
 - 3) na obszarze objętym analizą są wybudowane i zinwentaryzowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazociąg, telekomunikacja oraz linia elektroenergetyczna;
 - 4) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak i projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę produkcji, składów, magazynów i usług.
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 79/2020
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 1 czerwca 2020 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – teren zabudowy usługowo-
przemysłowej w rejonie ulic Sprzeczej i
Mokrej,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

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

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las	4
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Działki należące do zasobów mienia komunalnego.....	5
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	7
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	8
Ryc. 6 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze	10

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 2020 r., poz. 293), 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

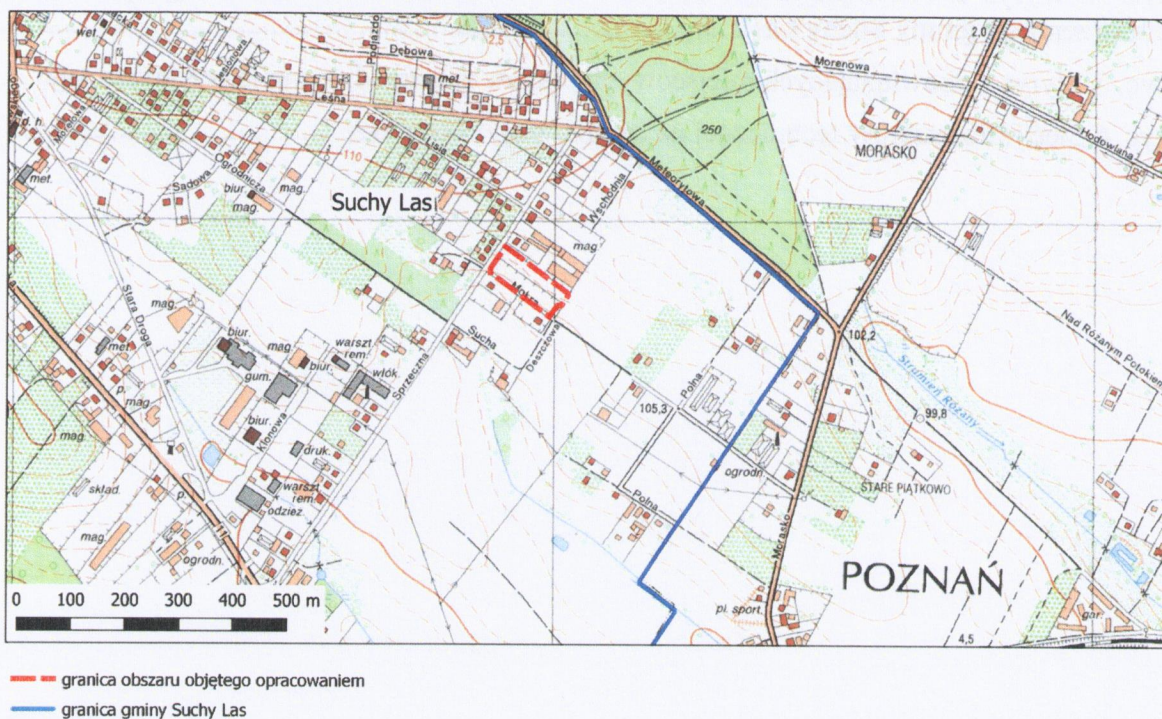
Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z wnioskiem właściciela analizowanego terenu (działki o nr ewid.: 891/41, 891/33, 891/34, 891/35 i 891/36), dotyczącym sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren położony w południowo-wschodniej części miejscowości Suchy Las, o powierzchni ok. 0,7932 ha.

Południowo-zachodnią granicę analizowanego terenu stanowi ulica Mokra, północno-zachodnią – ulica Sprzeczna, północno-wschodnią – granice działek o nr ewid.: 891/33, 891/34, 891/35 i 891/36, natomiast granicę południowo-wschodnią – teren zabudowy mieszkaniowej Osiedla Przylesie.

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



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2020 r.]



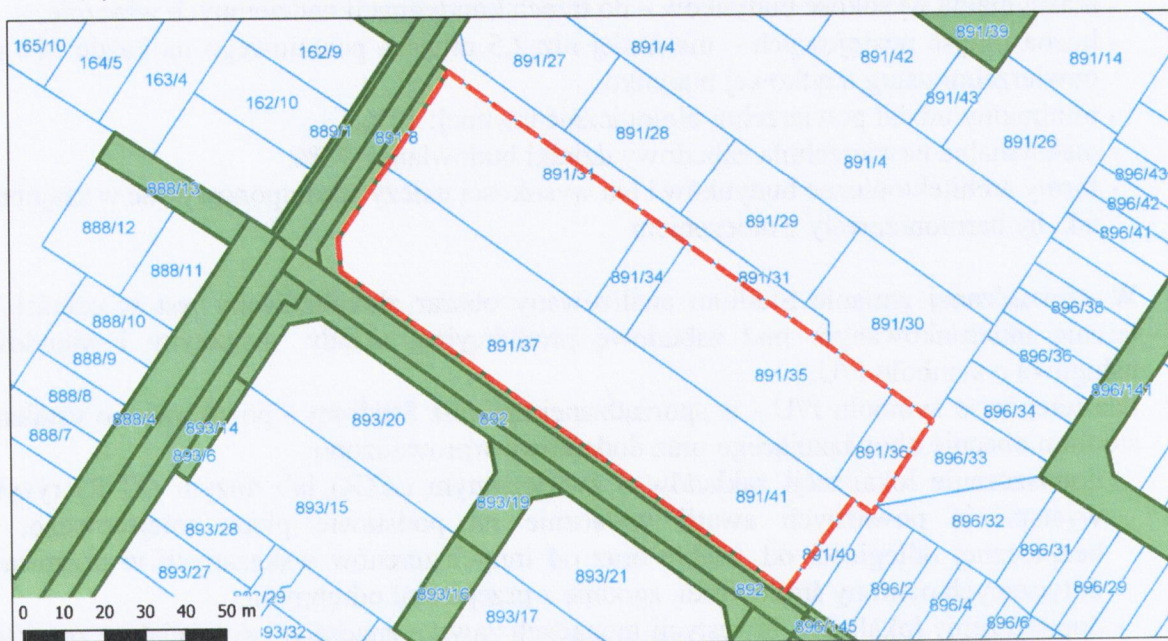
- - - granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych
- droga gminna

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2020 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren należy do jednej osoby prawnej. Obszar sąsiaduje z działkami należącymi do zasobów mienia komunalnego – działkami drogowymi.



- - - granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych
- działki należące do zasobów mienia komunalnego

Ryc. 3 Działki należące do zasobów mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 09.04.2020 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 (zwanym dalej „Studium”), analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie ukierunkowanym pod tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług o symbolu PU.

Dla terenu PU w Studium ustalono m. in.:

- jako zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna (budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe) oraz zabudowa usługowa,
- jako zagospodarowanie uzupełniające: zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne), tereny zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i terenów zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem PU,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym wymagań związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych,
- przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.

Dodatkowo zalecono uwzględnienie następujących wskaźników:

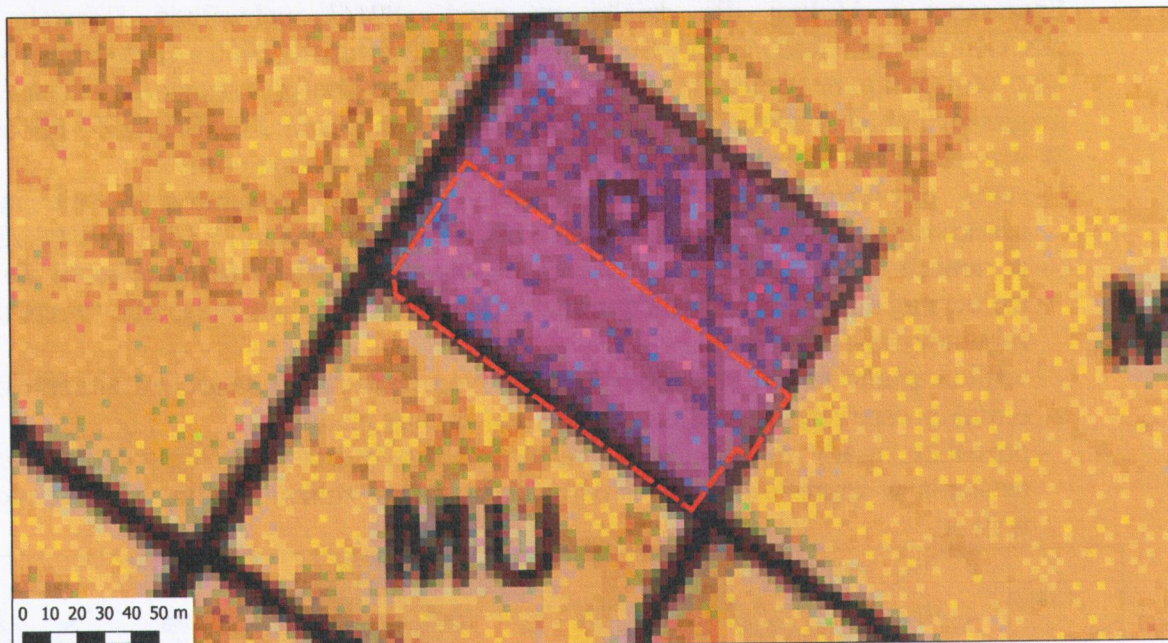
- maksymalna wysokość budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych włącznie,
- liczba miejsc postojowych – nie mniej niż 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni usług użytkowej budynku,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 75%,
- formy architektoniczne budynków i ich wysokości należy wkomponowywać w krajobraz tak, by harmonizowały z otoczeniem.

W sporządzanej zmianie Studium analizowany obszar zlokalizowany jest w całości na terenie ukierunkowanym pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową o symbolu P/U.

Dla terenów o symbolu P/U - w sporządzanej zmianie Studium – pozostawiono ustalenia studium obecnie obowiązującego oraz dodatkowo wprowadzono:

- dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnych awarii wyłącznie na podstawie planu miejscowego, w bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych terenów wskazanych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym na tereny położone na obszarze gmin sąsiednich.

W związku z powyższym realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym terenie, w kierunku zgodnym z wnioskiem inwestora, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.



- granica obszaru objętego opracowaniem
- MU zabudowa mieszkaniowa z usługami
- PU zabudowa produkcji, składów, magazynów i usług

Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2020 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest:

- a) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu rejon ul. Sprzecznej i Mokrej, uchwalonym Uchwałą Nr XXVIII/151/95 Rady Gminy Suchy Las z dnia 1 grudnia 1995 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 15 poz. 119), w którym fragment działki o nr ewid. 891/41 został przeznaczony pod ulicę dojazdową i oznaczony symbolem KD,
- b) zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu - rejon ul. Sprzecznej i Mokrej dla działek o nr ewid.: 891/33, 891/34, 891/35, 891/36, uchwaloną Uchwałą Nr XIV/130/99 Rady Gminy Suchy Las z dnia 5 sierpnia 1999 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 61 poz. 1286), w której teren ww. działek przeznaczony został pod magazyny i usługi administracyjne, i oznaczony symbolami: Z₁ - PS oraz Z₂ - PS.
W ww. planie dla terenów Z₁ - PS i Z₂ - PS ustalono w szczególności:
 - suma powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu oznaczonego symbolami Z₁ - PS i Z₂ - PS,
 - wzdłuż granic terenu zakładu zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimozielonej o funkcji estetycznej, zgodnie z rys. zmiany planu,
 - maksymalna wysokość dla budynków magazynowych i magazynowo-administracyjnych 10,0 m od poziomu terenu o kalenicy dachu,
 - zakaz lokalizacji inwestycji, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny

odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93 poz. 589),

c) zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchego Lasu - rejon ul. Sprzeczej i Mokrej dla działki nr ewid.: 891/7, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIII/320/2000 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 listopada 2000 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 85 poz. 1138), w której teren ww. działki przeznaczony został pod magazyny i obiekty administracyjne, i oznaczony symbolami: Z3-PS oraz Z4-PS/ZI.

W ww. planie dla terenów Z3-PS i Z4-PS/ZI ustalono w szczególności:

- suma powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolami Z3-PS i Z4-PS/ZI,
- w ramach terenu oznaczonego symbolem Z4-PS/ZI należy urządzić teren zieleni izolacyjnej o pow. ca 160 m² i minimalnej szerokości 6 m wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- wzdłuż granic terenu zakładu zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimozielonej o funkcji estetycznej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- pozostałe zasady zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie ochrony środowiska – jak w zmianie planu, o której mowa w lit. a.



- granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych
- droga gminna
- mpzp Suchy Las rejon ul. Sprzeczej i Mokrej
- zmiana mpzp Suchy Las rejon ul. Sprzeczej i Mokrej dla działek o nr ewid.: 891/33, 891/34, 891/35, 891/36
- mpzp Suchy Las rejon ul. Sprzeczej i Mokrej dla działki nr ewid. 891/7
- Tereny przeznaczone pod magazyny z dopuszczeniem obiektów administracyjnych/ Tereny magazynów i usług administracyjnych
- Tereny przeznaczone pod magazyny i obiekty administracyjne wraz z pasem zieleni izolacyjnej
- Teren przeznaczony pod ulicę dojazdową
- Projektowane zadrzewienie

Ryc. 5 Wyrzys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2020 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany teren jest zabudowany dwoma budynkami magazynowymi, o znacznej powierzchni zabudowy (ok. 1600 m² i ok. 2000 m²), zlokalizowanymi równolegle do siebie i połączonymi niewielkim łącznikiem. Odległość między tymi budynkami wynosi ok. 7,50 m.

Istniejącą zabudowę stanowią budynki z dachami dwuspadowymi o niewielkim nachyleniu połączeń dachowych.

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany teren jest dobrze skomunikowany. Położony jest przy drogach gminnych – ulicy Sprzeczej i ulicy Mokrej.

Ulica Mokra jest włączona do ulicy Sprzeczej.

Ulica Sprieczna natomiast, przy granicy z miastem Poznaniem, włączona jest do gminnej drogi głównej - ulicy Obornickiej.

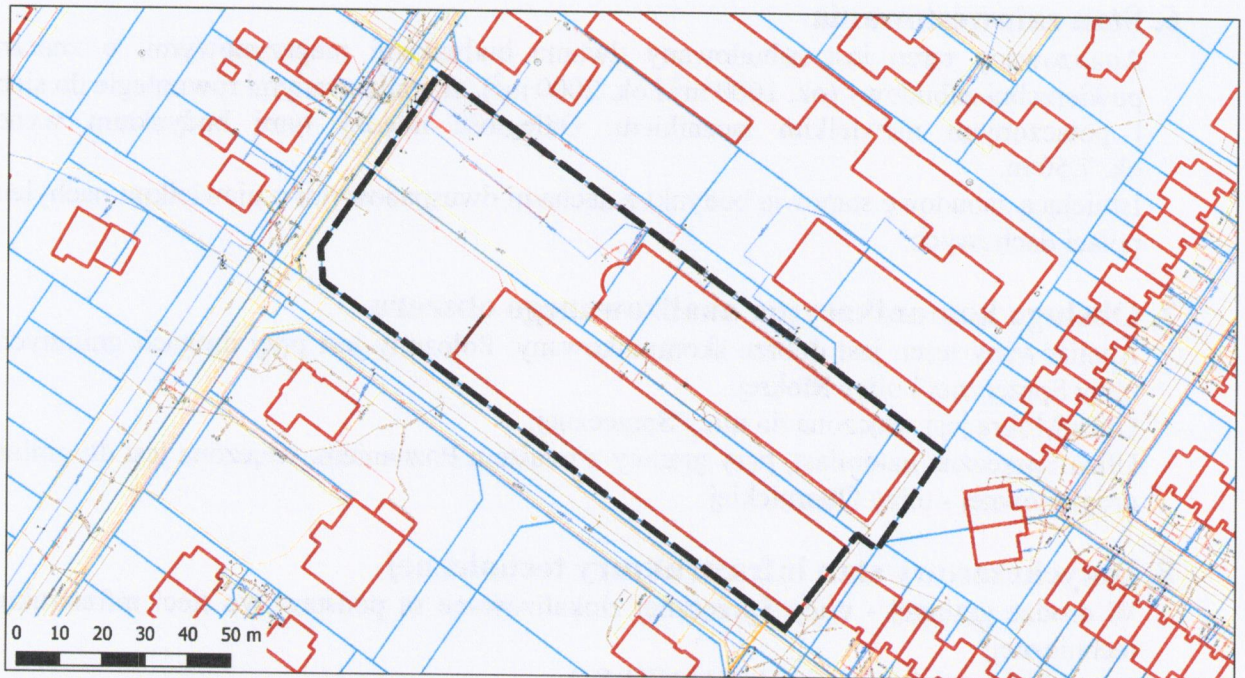
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

W drodze gminnej - ulicy Sprzeczej zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej:

- 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.,
- 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 drodze gminnej - ulicy Mokrej zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej:

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



— granica obszaru objętego opracowaniem

— granica działek ewidencyjnych

— budynki

Sieci:

— w wodociągowa

— t telekomunikacyjna

— e elektroenergetyczna

— g gazowa

— k kanalizacyjna deszczowa/ściekowa

Ryc. 4 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 09.04.2020 r.]

9. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek o numerach ewid.: 891/33, 891/34, 891/35, 891/36 i 891/41 jest zasadne pod następującymi warunkami:

- 1) ustalenia – zgodnie z wnioskiem właścicieli - nowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w celu umożliwienia wybudowania łącznika pomiędzy istniejącymi budynkami magazynowymi;
- 2) uwzględnienia, przy ustaleniu funkcji zabudowy, zasad ochrony środowiska oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego, sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) uwzględnienia wskaźników zabudowy zalecanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera