

Zarządzenie nr 127/2020

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 30 lipca 2020 r.

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Leśnej i Dębowej,
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 2020 r., poz. 293 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Leśnej i Dębowej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
 - 2) wniosek właścicieli części analizowanego terenu, dotyczący sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia dojazdu do działek o nr ewid.: 1151, 1152 i 1153, poprzez działki o nr ewid.: 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17, 136/18;
 - 3) na obszarze objętym planem (ok. 0,73 ha) dla działek o nr ewid.: 1151, 1152, 1153, 136/11, 136/22, 136/23, 131/23, 131/24 oraz fragm. działek o nr ewid.: 140/45 i 140/15 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym teren ten przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz teren drogi publicznej – dojazdowej;
 - 4) na obszarze objętym analizą są wybudowane i zinwentaryzowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazociąg, telekomunikacja oraz linia elektroenergetyczna;
 - 5) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami o symbolu MU; w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową o symbolu MU1.
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.

WÓJTA
mgr Grzegorz Wojtera

Załącznik do
Zarządzenia nr 127/2020
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 30 lipca 2020 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Leśnej i Dębowej,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Suchy Las, 30 lipca 2020 r.

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Opracowanie:

Małgorzata Ratajczak

Daria Wieczorkowska

Weryfikacja:

Adrian Karwat

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	4
2. Powód oraz cel analizy.....	4
3. Granice terenu 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	8
6. Stan zainwestowania	9
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	10
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	10
9. Podsumowanie	12

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las	5
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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów	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 ze zm.), 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

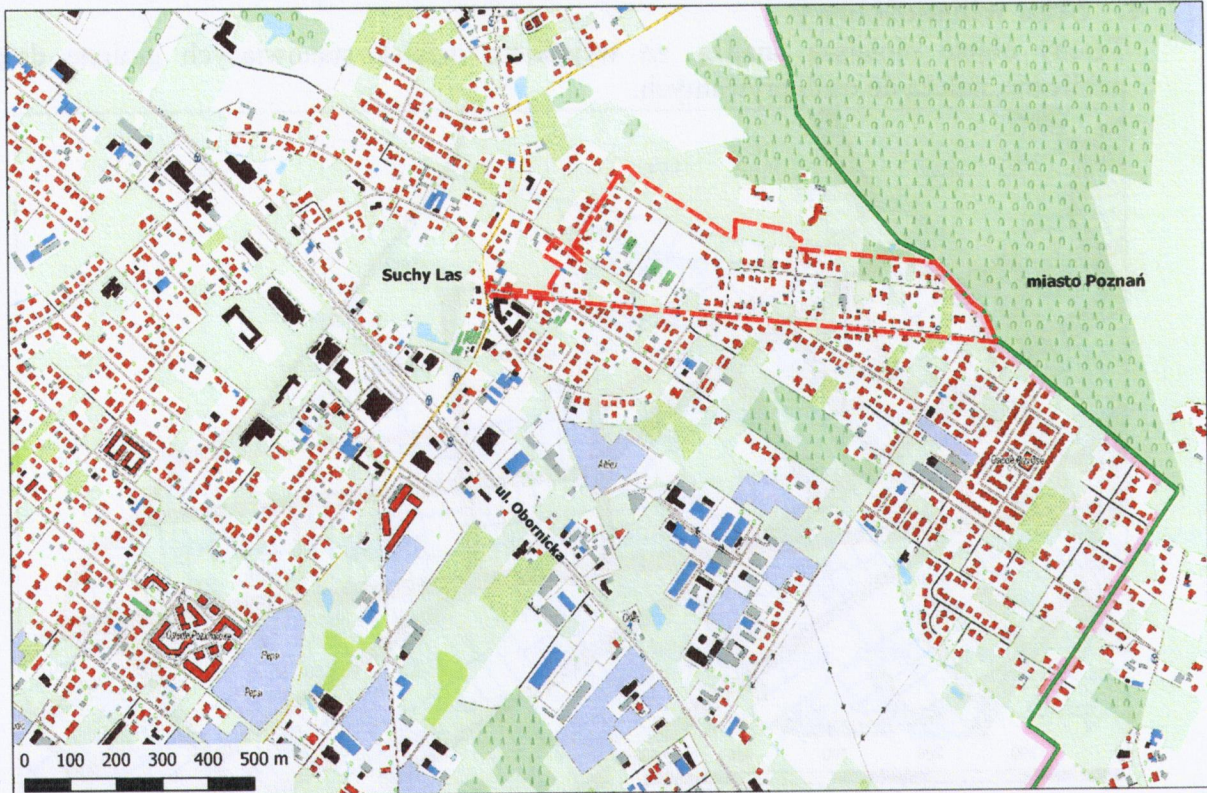
Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z zamiarem przestrzennego uporządkowania zagospodarowania i zabudowy na obszarze położonym po północnej stronie ulicy Leśnej w miejscowości Suchy Las, a także w związku z wnioskiem właścicieli działek o numerach ewidencyjnych 1151, 1152 i 1153, dotyczącym sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej tych działek i skorygowania zasad ich podziału.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Suchy Las, o powierzchni ok. 17,63 ha.

Południową granicę analizowanego terenu stanowi ulica Leśna (objęta granicami analizowanego terenu), granicę północno zachodnią stanowią południowo wschodnie granice: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Leśną, Bogusławskiego i Strażacką (uchwała nr IV/44/19 z dnia 31.01.2019 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulic Strażackiej i Dębowej (uchwała nr XLVIII/410/2006 z dnia 19.01.2006 r.), granicę północno wschodnią, na odcinku między działkami o nr ewid. 136/1 i 136/31 stanowi południowa granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12 (uchwała nr XVI/122/2007 z dnia 29.11.2007 r.), granicę północną stanowią północne granice działek o nr ewid.: 136/11, 136/23, wschodnia i północna granica działki o nr ewid. 1151 oraz północne granice działek o nr ewid.: 1152 i 1153 i działek położonych przy ul. Dębowej pomiędzy ul. Podjazdową a granicą gminy Suchy Las, natomiast granicę wschodnią stanowi granica gminy Suchy Las i miasta Poznania.

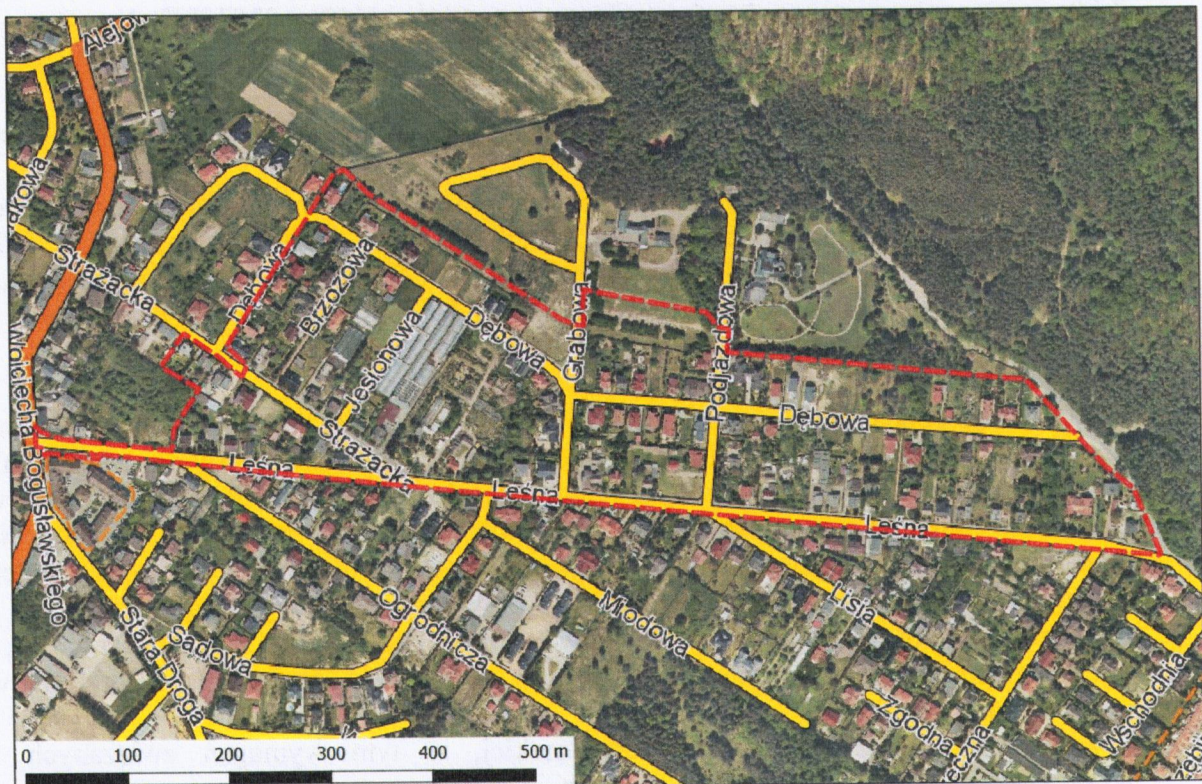
Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:



--- granica obszaru objętego opracowaniem

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.07.2020 r.]



--- granica obszaru objętego opracowaniem

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

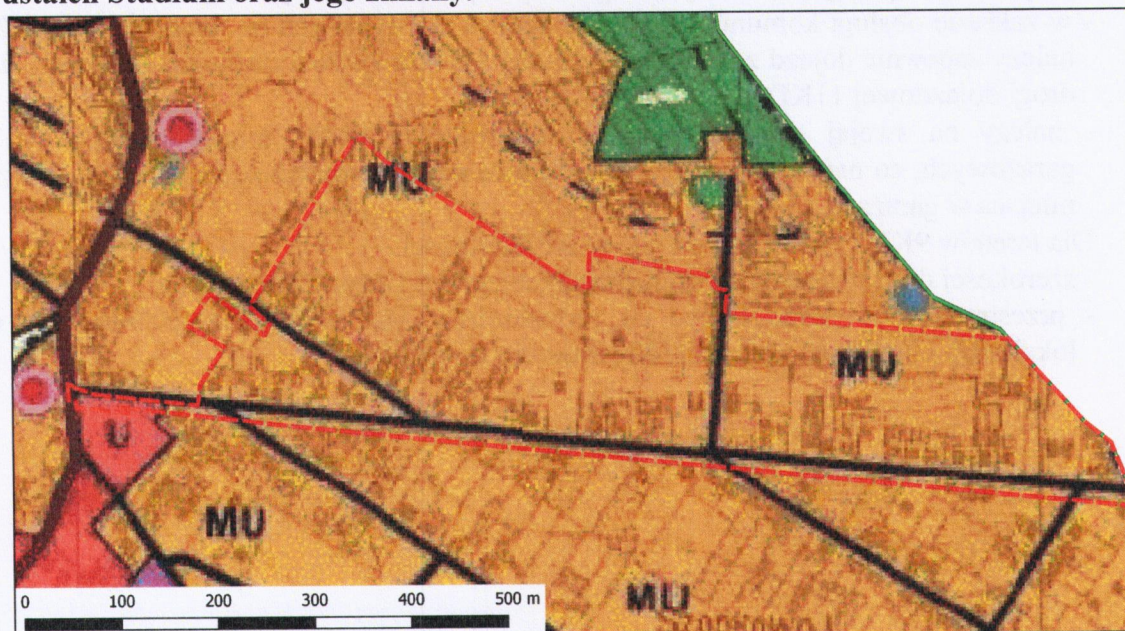
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.07.2020 r.]

W sporządzanej zmianie Studium analizowany obszar zlokalizowany jest w całości na terenie ukierunkowanym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową o symbolu MU1.

Dla terenów o symbolu MU1 wprowadzono - w sporządzanej zmianie Studium - następujące, zmienione częściowo, ustalenia:

- jako zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzona i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3,
- 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, ze szczególnym uwzględnieniem położenia konkretnych terenów na obszarach prawnie chronionych.

W związku z powyższym realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym terenie, z przeznaczeniem tego terenu zgodnie z wymienionym wyżej kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.



- granica obszaru objętego opracowaniem
- MU zabudowa mieszkaniowa z usługami
- U zabudowa mieszkaniowa z usługami

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 07.07.2020 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

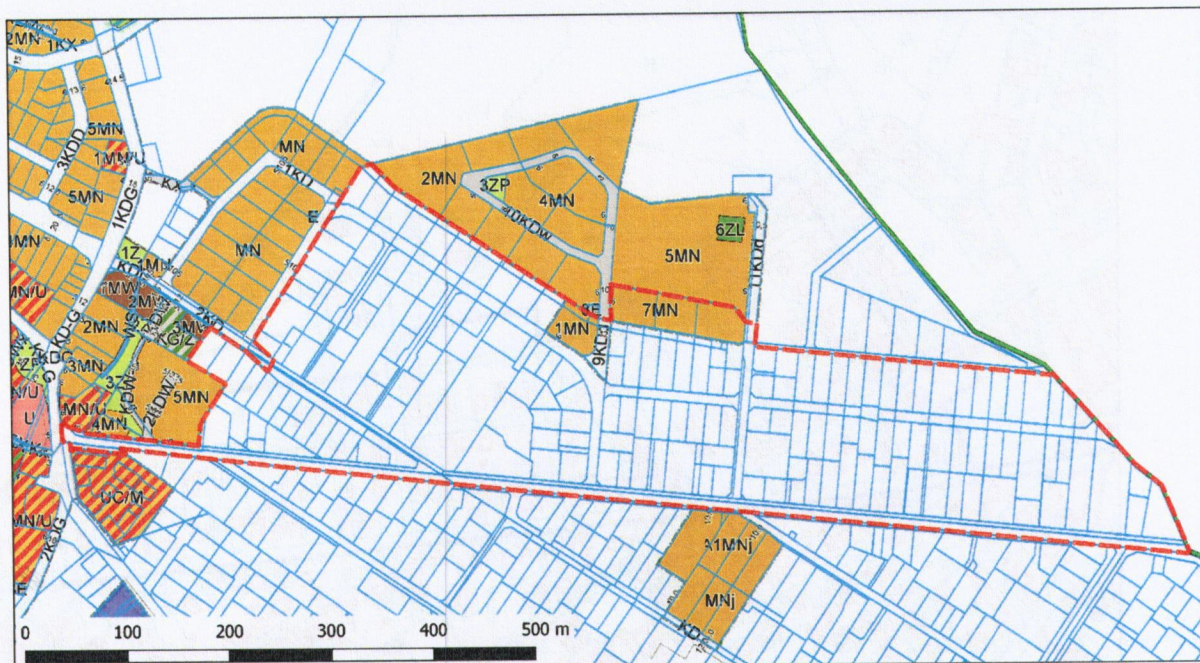
Analizowany obszar objęty jest w niewielkiej części - wyłącznie na terenie działek o nr ewid.: 131/23, 131/24, 136/11, 136/22, 136/23, 1151, 1152 i 1153 oraz części działek o nr ewid.: 140/45 i 140/15 - miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12, uchwalonym Uchwałą Nr XVI/122/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 listopada 2007 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 6 poz. 116), w którym teren ten przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczony symbolami 1MN 7MN oraz pod komunikację – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 9KDd i 11KDd.

W ww. planie dla terenów 1MN i 7MN ustalono w szczególności:

- dopuszczenie korekt granic projektowanych i istniejących działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 1400,0 m²,
- na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
- dopuszcza się obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe,
- na terenie jednej działki budowlanej mogą być zlokalizowane maksymalnie dwa obiekty towarzyszące,
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 11,5 m, budynku gospodarczego, garażowego nie wyżej niż 7,0 m,
- geometria dachów: dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, lub dachy płaskie,
- przy dachach pochyłych nachylenie głównych połaci dachowych: 20°- 60°,
- w zakresie obsługi komunikacyjnej dla działek budowlanych na terenach 1MN i 7MN należy zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 10KDw (przedłużenia ul. Grabowej) lub z drogi dojazdowej 11KDd (ul. Podjazdowej),
- należy na swojej działce zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsca w garażach.

Dla terenów 9KDd i 11KDd ustalono w szczególności:

- szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.



- - - granica obszaru objętego opracowaniem
- granice działek ewidencyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Kd tereny dróg publicznych - dojazdowych

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.07.2020 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany teren jest częściowo zabudowany:

- wzdłuż ulicy Leśnej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z usługami, oraz budynkiem usługowym – kwiaciarnią przy wlocie ulicy Grabowej,
- wzdłuż pozostałych ulic budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Budynki są przeważnie dwukondygnacyjne lub z dodatkową trzecią kondygnacją jako poddaszem użytkowym.

Starsza zabudowa wzdłuż ulic Leśnej i Strażackiej ma dachy płaskie, natomiast nowa zabudowa na całym terenie ma generalnie dachy skośne dwu- lub wielospadowe o zróżnicowanym nachyleniu. Budynki mieszkalne mają bardzo zróżnicowane formy architektoniczne.

Analizowany teren ma pochylenie w kierunku południowo zachodnim.

Kilkadziesiąt, wydzielonych geodezyjnie, działek budowlanych na analizowanym terenie nie jest jeszcze zabudowanych i wymaga ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Na analizowanym terenie nie występują grunty rolne klas III, dla których należy uzyskać zgodę na przeznaczenie ich - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - na cele nierolnicze i nieleśne.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.

- 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 Podjazdowej, której fragment objęty jest granicami analizowanego terenu, 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 Dębowej, której większy fragment objęty jest granicami analizowanego terenu, 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 Grabowej, której fragment objęty jest granicami analizowanego, 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 Brzozowej, w całości w granicach analizowanego terenu, 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 Jesionowej, w całości w granicach analizowanego terenu, zlokalizowane są:

- sieci elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu.

9. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej, z przeznaczeniem analizowanego terenu zgodnie z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jest zasadne z następującymi zaleceniami:

- 1) ustalenia dla niezabudowanych działek budowlanych takich zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, aby - w nawiązaniu do istniejących, zróżnicowanych co do form architektonicznych, budynków - harmonijnie zagospodarować cały analizowany teren;
- 2) uwzględnienia, przy ustalaniu zasad kształtowania nowej zabudowy, nachylenia terenu w kierunku południowo zachodnim;
- 3) rozważenia wyznaczenia na analizowanym terenie, na niezabudowanych działkach budowlanych, jednego lub dwóch, położonych najbardziej centralnie, terenów wyłącznie przeznaczonych na usługi oraz na zieleni urządzonej lub rekreację (np. park lub plac zabaw);
- 4) ustalenia - zgodnie z wnioskiem właścicieli działek o numerach ewidencyjnych 1151, 1152 i 1153 - korzystniejszych i zapewniających funkcjonalność terenu zasad podziału tych działek na działki budowlane, z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek oraz ich dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) uwzględnienia - w zależności od potrzeb, ze względu na nachylenie terenu - odpowiednich urządzeń technicznych, np. przepompowni wody i ścieków, na sieciach infrastruktury technicznej.

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera