

Zarządzenie nr 26/2021

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 12 lutego 2021 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej, 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 Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las;
 - 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) konieczności weryfikacji istniejącego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem aktualnych opracowań projektowych dotyczących budowy drogi ekspresowej S11 na odcinku Oborniki – Poznań wraz z obwodnicą Obornik;
 - 4) wniosek inwestora o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód w zakresie przeznaczenia terenu oraz układu komunikacyjnego, która umożliwiłaby realizację inwestycji zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami i obowiązującymi kierunkami zagospodarowania terenu określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las;
 - 5) w pasie drogowym ulicy Gottlieba Daimlera znajdującym się w granicach analizowanego obszaru wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: gazociągowa, telekomunikacyjna oraz elektroenergetyczna oraz fragment kanalizacji deszczowej;
 - 6) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług; zgodnie z projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową (z dodatkowymi dopuszczeniami);
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

Grzegorz Wojtera

Załącznik do
Zarządzenia nr 26/2021
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 12 lutego 2021 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Golęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji
gospodarczej,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Małgorzata Ratajczak
Daria Tomaszewska
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	9
6. Stan zainwestowania	10
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	11
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	12
9. Podsumowanie	12

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Gołęczewo i Złotkowo	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu	5
Ryc. 3 Struktura własności działek ewidencyjnych	6
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	8
Ryc. 5 Wrys z projektowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	8
Ryc. 6 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	10
Ryc. 7 Wrys z mapy ewidencji gruntów.....	11

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 zmianami), 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 sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych już planami miejscowymi, ze względu na:

- niezgodność części ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las; Niezgodność z obowiązującym Studium dotyczy działki o nr ewid. 422/5 (obręb Gołęczewo), która w obowiązującym miejscowym planie przeznaczona jest w większości pod teren lasu, natomiast w Studium dla tej działki wyznaczono kierunek rozwoju pod zabudowę produkcji, składy, magazyny i zabudowę usługową;
- konieczność uwzględnienia aktualnych opracowań projektowych dotyczących budowy drogi ekspresowej S11 na odcinku Oborniki – Poznań;
- wniosek inwestora o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód, umożliwiającą realizację na analizowanym obszarze inwestycji, zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami i obowiązującymi kierunkami zagospodarowania terenu określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje obszar położony w dwóch obrębach geodezyjnych Złotkowo i Gołęczewo, pomiędzy drogą krajową nr 11 a linią kolejową Poznań – Piła.

W Złotkowie jest to teren w północno-wschodniej części sołectwa, w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego Poznań-Północ, natomiast w Gołęczewie – teren w części południowo-wschodniej sołectwa.

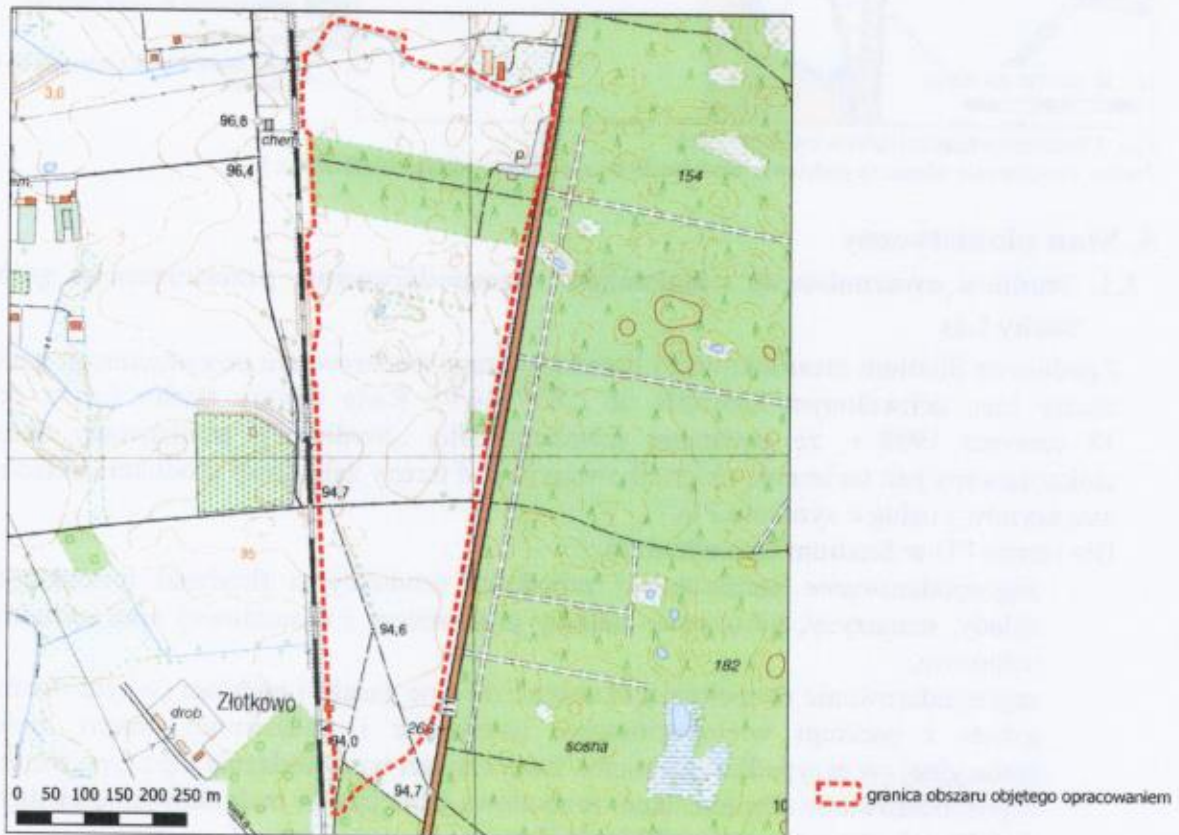
Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 27,26 ha.

Zachodnią granicą analizowanego obszaru jest linia kolejowa nr 354 Poznań – Piła, północną stanowi rów melioracyjny o nr Ch-B-2-2, wschodnią – droga krajowa nr 11, południową - ulica Gottlieba Daimlera.

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



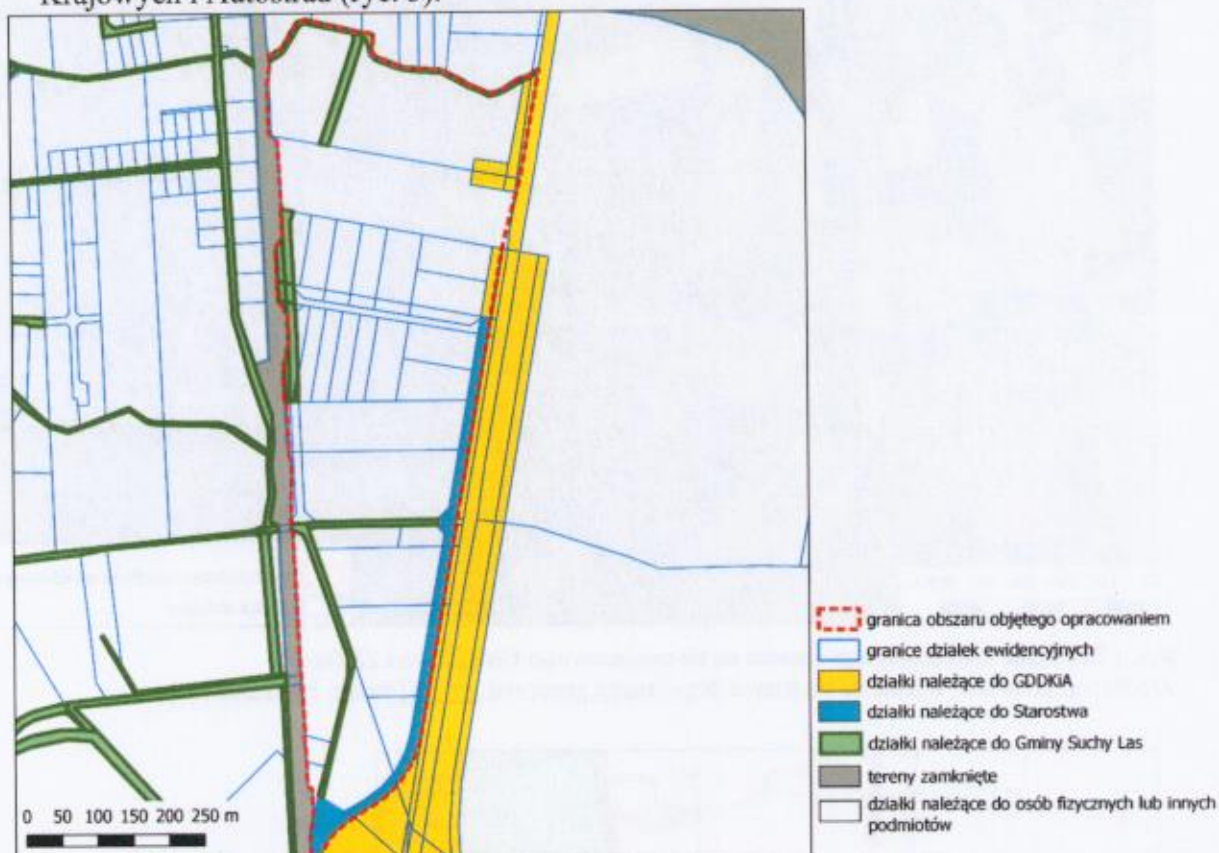
Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Gołęczewo i Złotkowo
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.02.2021 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.02.2021 r.]

4. Stan własnościowy

Działki budowlane na analizowanym terenie należą do osób prywatnych lub do firm, teren rowu melioracyjnego jest własnością gminy Suchy Las, natomiast tereny komunikacji są własnością gminy Suchy Las, Powiatu Poznańskiego oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (ryc. 3).



Ryc. 3 Struktura własności działek ewidencyjnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2021 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.:

- zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna (budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe) oraz zabudowa usługowa,
- 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),
- zagospodarowanie dopuszczalne: rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych do 20% ich obecnej powierzchni zabudowy,
- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,

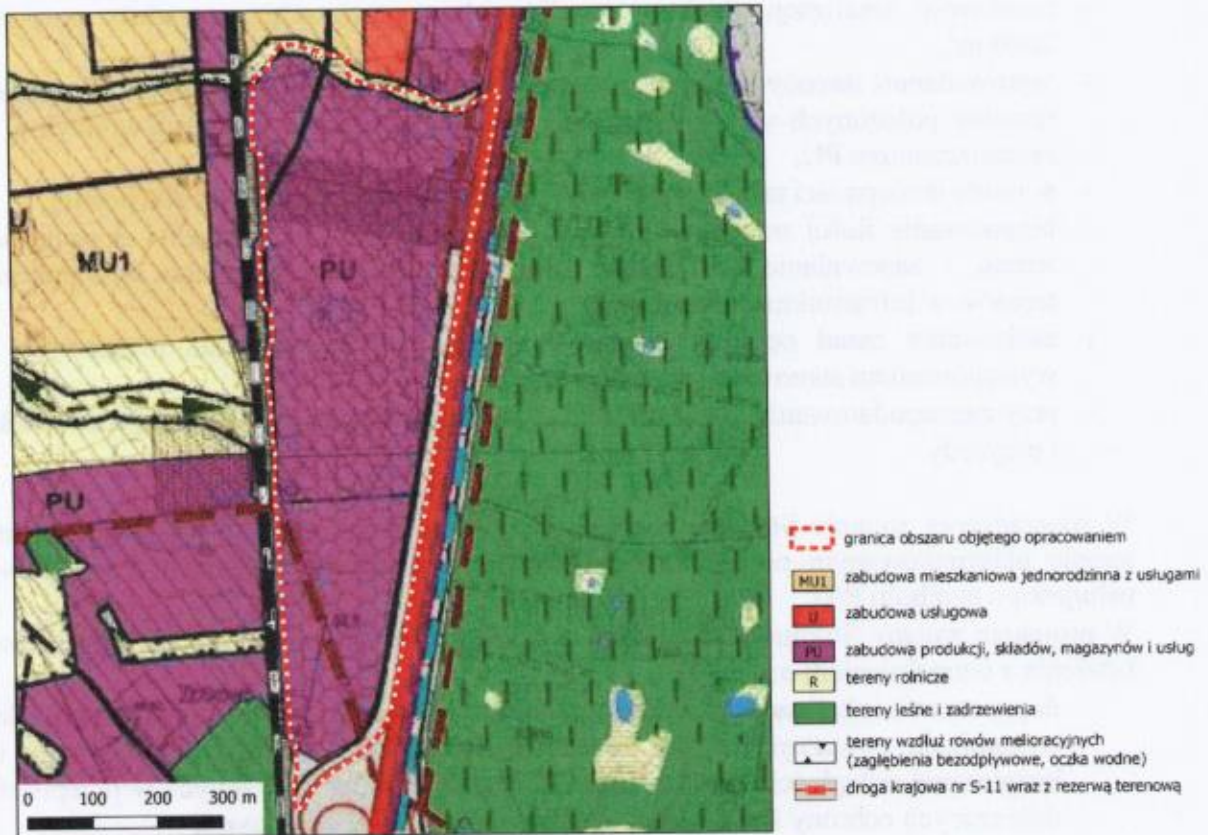
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i terenów zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem PU,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- 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.

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.

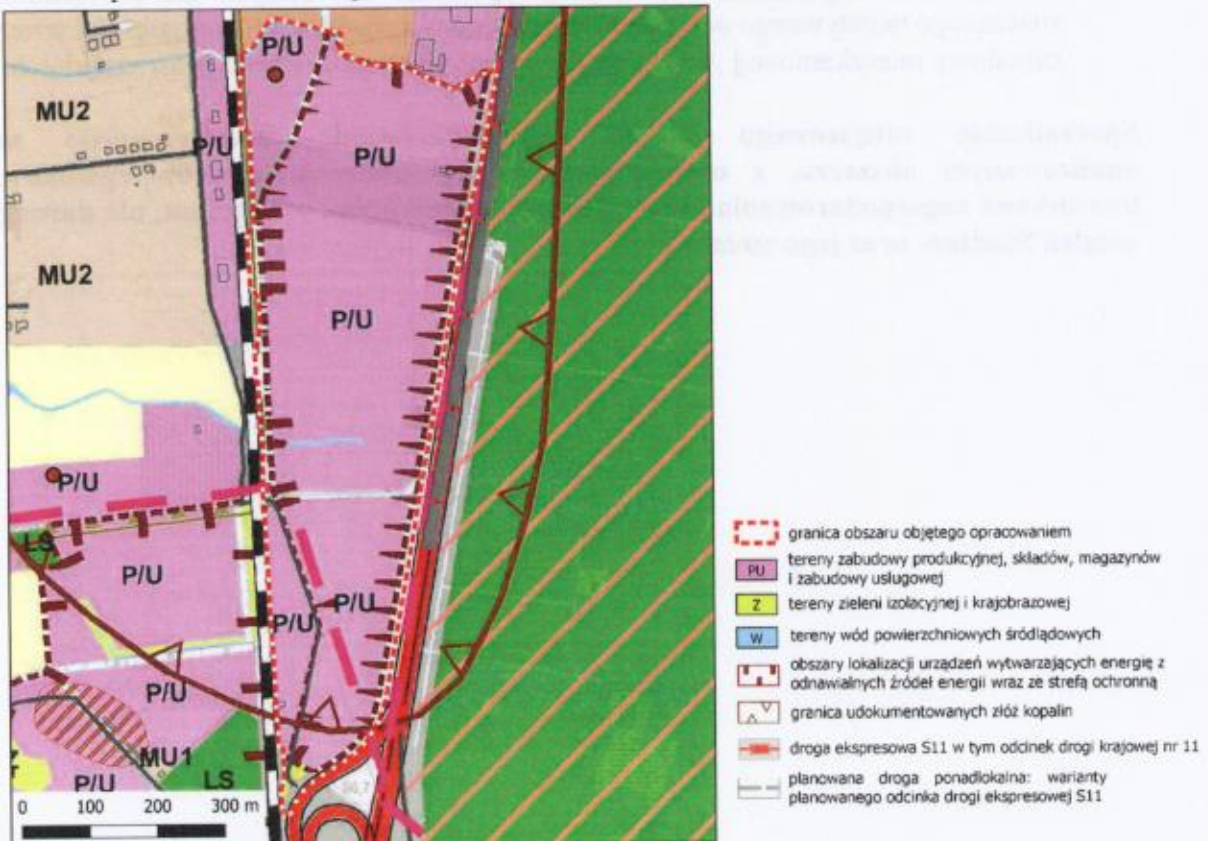
W projekcie zmiany Studium dla terenów o symbolu P/U pozostawiono dotychczasowe ustalenia z uzupełnieniem o:

- 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.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.



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 10.02.2021 r.]



Ryc. 5 Wyrys z projektowanej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2021 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest czterema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w części południowo-wschodniej jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gołęczewie na terenie działek o nr ewid. 428/1, 428/2, 429/1, 429/2 oraz w Złotkowie na terenie działek o nr ewid.: 83/2 i 85/1, uchwalony Uchwałą Nr X/76/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31.05.2007 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 128 poz. 2927), w którym teren przeznaczony został generalnie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową i oznaczony symbolem P/U.

W ww. planie dla terenu P/U ustalono w szczególności:

- wysokość zabudowy nie większą niż 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni nieruchomości,
- możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,5 m,
- obsługę komunikacyjną z przyległej drogi dojazdowej lub z drogi serwisowej;

- 2) w części południowo-zachodniej jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkovo”, uchwalony Uchwałą Nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 17.12.2015 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 8912), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową i oznaczono symbolem 2P/U.

W ww. planie dla terenu 2P/U ustalono w szczególności:

- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej 30%,
- maksymalna wysokość budynków 12 m,
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej;

- 3) w części centralnej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód II, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/340/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25.05.2017 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 4216), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub zabudowę usługową i oznaczono symbolem P/U.

W ww. planie dla terenu P/U ustalono w szczególności:

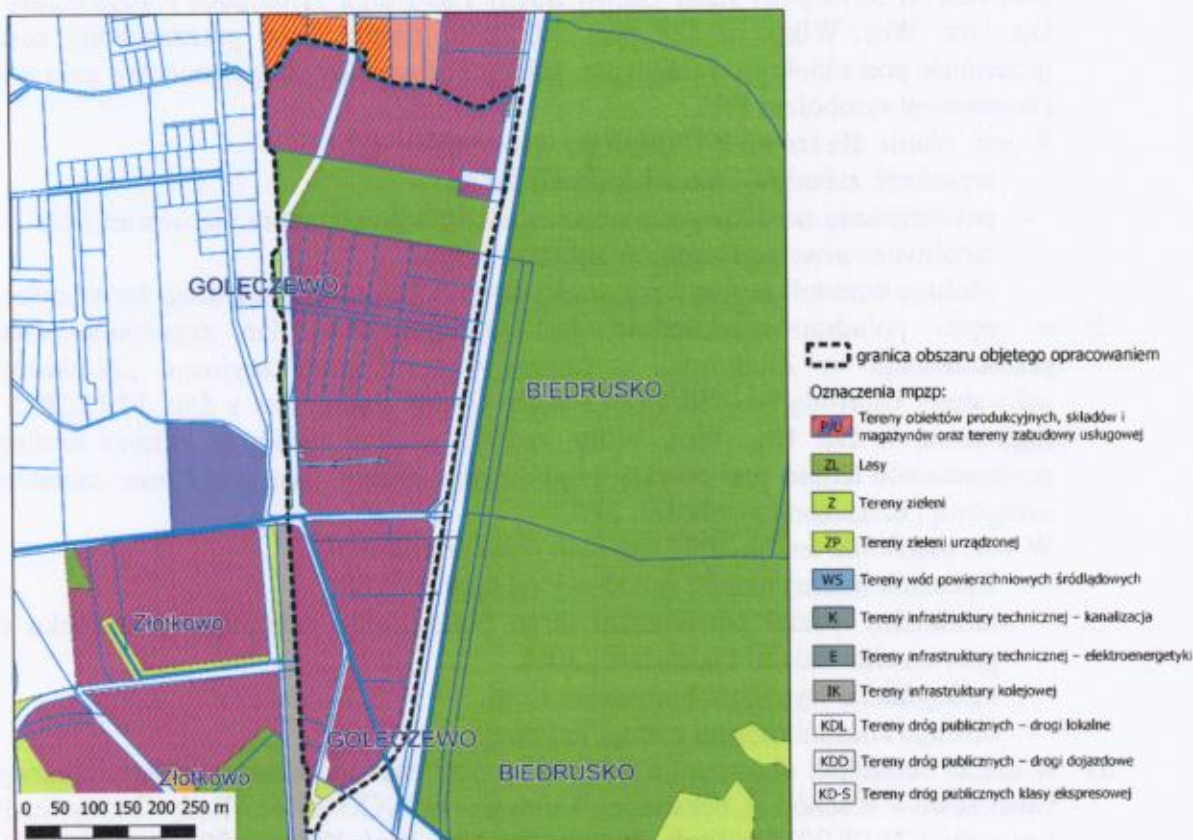
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 15% powierzchni działki, - wysokość budynków nie więcej niż 12 m,
- dopuszczenie lokalizacji budowli, jednak nie więcej niż dwóch na terenie działki, związanych z oznaczeniem prowadzonej działalności, o maks. wysokości do 30 m od istniejącego poziomu terenu;

- 4) w pozostałej części analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo – Wschód, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/297/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28.02.2013 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 2626), w którym ustalono przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową o symbolu P/U oraz pod las o symbolu 3ZL.

Dla terenu P/U ustalono w szczególności:

- powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50%,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 20% powierzchni działki, - wysokość budynków nie więcej niż 12 m.

Dla terenu 3ZL ustalono prowadzenie gospodarki leśnej oraz dopuszczenie lokalizacji dróg i sieci infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu. Dodatkowo w powyższych obowiązujących planach miejscowych wyznaczono tereny uzupełniające główną funkcję przemysłowo-usługową: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oraz elektroenergetyka, tereny infrastruktury kolejowej, tereny zieleni i zieleni urządzonej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.



Ryc. 6 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2021 r.]

Wniosek inwestora dotyczy zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GolęczeWO - Wschód dla dz. o nr ewid.: 421/9, 421/10, 421/11 i 422/5 w zakresie przeznaczenia terenu oraz układu komunikacyjnego w rejonie ww. działek.

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w niewielkiej części zabudowany.

Zabudowę stanowią głównie budynki usługowe:

- w południowej części obszaru, w Złotkowie są to budynki tymczasowe, jednokondygnacyjne, na terenie składowym z materiałami budowlanymi,
- w centralnym fragmencie obszaru opracowania wybudowany jest budynek salonu samochodowego z częścią serwisową, o przeszklonej bryle architektonicznej z dachem płaskim, oraz obszerny parking dla samochodów,
- w północnej części obszaru istnieje teren leśny, będący własnością prywatną,
- za ww. terenem leśnym, na terenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, zlokalizowany jest zajazd z parkingiem dla samochodów ciężarowych.

W granicach obszaru analizy nie ma gruntów rolnych klasy I-III wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Występują grunty leśne, które będą wymagały zgody marszałka województwa na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Wrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 7.



Ryc. 7 Wrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2021 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany głównie poprzez ulicę Gottlieba Daimlera - drogę serwisową zlokalizowaną wzdłuż drogi krajowej nr 11. Ulica ta, od strony południowej w Złotkowie, włączona jest w drogę powiatową nr 2400P – ulicę Sobocką, a od strony północnej, za salonem samochodowym w Gołęczewie, ma tymczasowy zjazd na drogę krajową nr 11. Droga ta jest własnością Powiatu Poznańskiego.

Teren w północnej części analizowanego obszaru (w gestii GDDKiA), przy zajeździe, ma bezpośredni zjazd na drogę krajową nr 11.

Drogi na analizowanym obszarze mają nawierzchnie utwardzone (ul. G. Daimlera) lub nawierzchnie ziemne.

W ramach planowanej budowy drogi ekspresowej S11 na odcinku Oborniki – Poznań wraz z obwodnicą Obornik po wschodniej stronie terenu opracowania planowana jest budowa

drogi lokalnej (drogi serwisowej) o szerokości 5,5 m oraz zbiornika retencyjno-infiltracyjnego. Gmina w korespondencji z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad podjęła wolę przejęcia wszystkich dróg serwisowych projektowanych w ramach budowy drogi ekspresowej S11, po zrealizowaniu planowanej inwestycji.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Wzdłuż ulicy G. Daimlera zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej:

- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- kabel telekomunikacyjny,
- lokalne kable elektroenergetyczne dla zasilania istniejących budynków i oświetlenia terenu,
- fragmentaryczna kanalizacja deszczowa dla odwodnienia dróg, w szczególności drogi krajowej nr 11.

Na analizowanym obszarze brak jest kanalizacji sanitarnej. Ścieki bytowe odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych i wywożone przez wozy asenizacyjne.

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej, jest zasadne z następujących powodów:

- dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las,
- uwzględnienia aktualnych opracowań projektowych dotyczących budowy drogi ekspresowej S11 na odcinku Oborniki – Poznań,
- dostosowania ustaleń planu miejscowego do aktualnych oczekiwań potencjalnych inwestorów zamierzających realizować swoje inwestycje na analizowanym obszarze.

W nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego proponuje się uwzględnić następujące zalecenia:

- dla obszaru opracowania zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w obecnie obowiązujących planach miejscowych, o których mowa w pkt 5.2, bądź stosowanie wskaźników zaleconych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- rozważenie wprowadzenia ustaleń dotyczących zasad kształtowania elewacji frontowych i ew. bocznych dla budynków położonych wzdłuż pasa drogi krajowej,
- skorygowanie w optymalny sposób układu komunikacyjnego, w taki sposób by był on zgodny z potrzebami inwestorów, jednak z uwzględnieniem możliwości uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej, w szczególności w kanalizację sanitarną, dla której wymagana jest w tym rejonie Gołęczewa budowa przepompowni ścieków,
- uwzględnienie wprowadzenia na analizowanym obszarze terenu zieleni w sąsiedztwie rowu melioracyjnego,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu pasa ochronnego dla rowu melioracyjnego w celu umożliwienia jego eksploatacji oraz ochrony przed zanieczyszczeniem.

Poza powyższymi zaleceniami istotne jest też uwzględnienie zaleceń w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak również w sporządzanej obecnie zmianie Studium.