

Zarządzenie nr 126/2021

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 1 września 2021 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon Aleksandrowo, 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 2021 r., poz. 741 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon Aleksandrowo, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar objęty planem (ok. 58,86 ha) obejmuje północno-wschodnią część miejscowości Suchy Las, którego granice stanowią: od południowego zachodu ulica Stanisława Zwolenkiewicza, od północnego zachodu ogród działkowy, od północy południowa granica działek o nr ewid.: 1052/12, 1052/18 i 1064/1, od wschodu ulica Meteorytowa i granica z Miastem Poznaniem, od południowego wschodu ulica Alejowa;
 - 2) na znacznej części obszaru objętej planem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las, rejon Aleksandrowo-Północny Wschód z czterema jego częściowymi zmianami, w których tereny przeznaczone są głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na nielicznych terenach – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami rzemieślniczymi lub nieuciążliwą działalnością gospodarczą oraz pod tereny zieleni i tereny komunikacji;
 - 3) w celu przestrzennego uporządkowania obszaru objętego planem należy sporządzić plan miejscowy na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami;
 - 4) wpłynął wniosek mieszkańców o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nieobjętych obowiązującymi planami oraz zmianę obowiązującego planu miejscowego w celu ujednoczenia na całym obszarze zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 5) w pasach drogowych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz częściowo kanalizacja deszczowa;
 - 6) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; zgodnie z projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).
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 126/2021
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 1 września 2021 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon Aleksandrowo
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Suchy Las, 1 września 2021 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
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	11

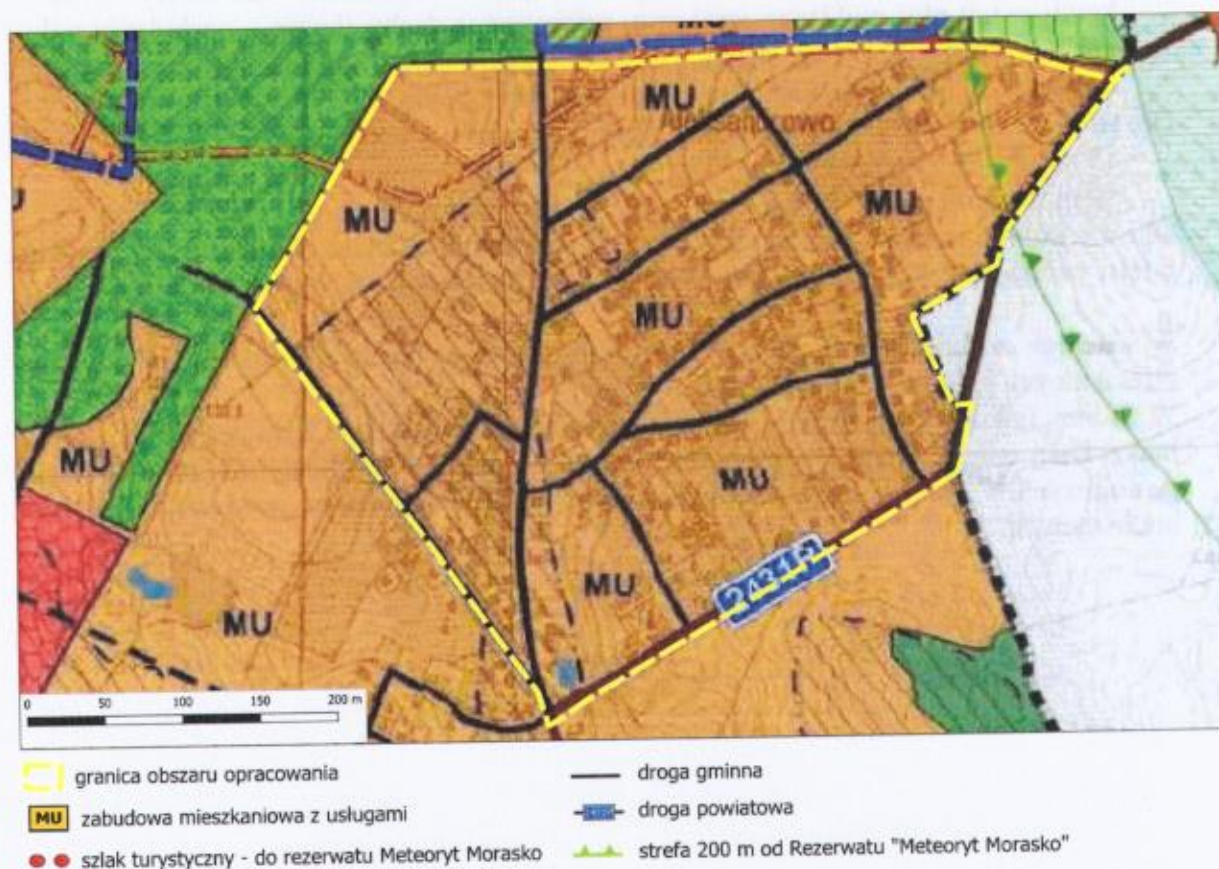
Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Rejestr Mienia Komunalnego.....	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.....	9
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów i budynków	10

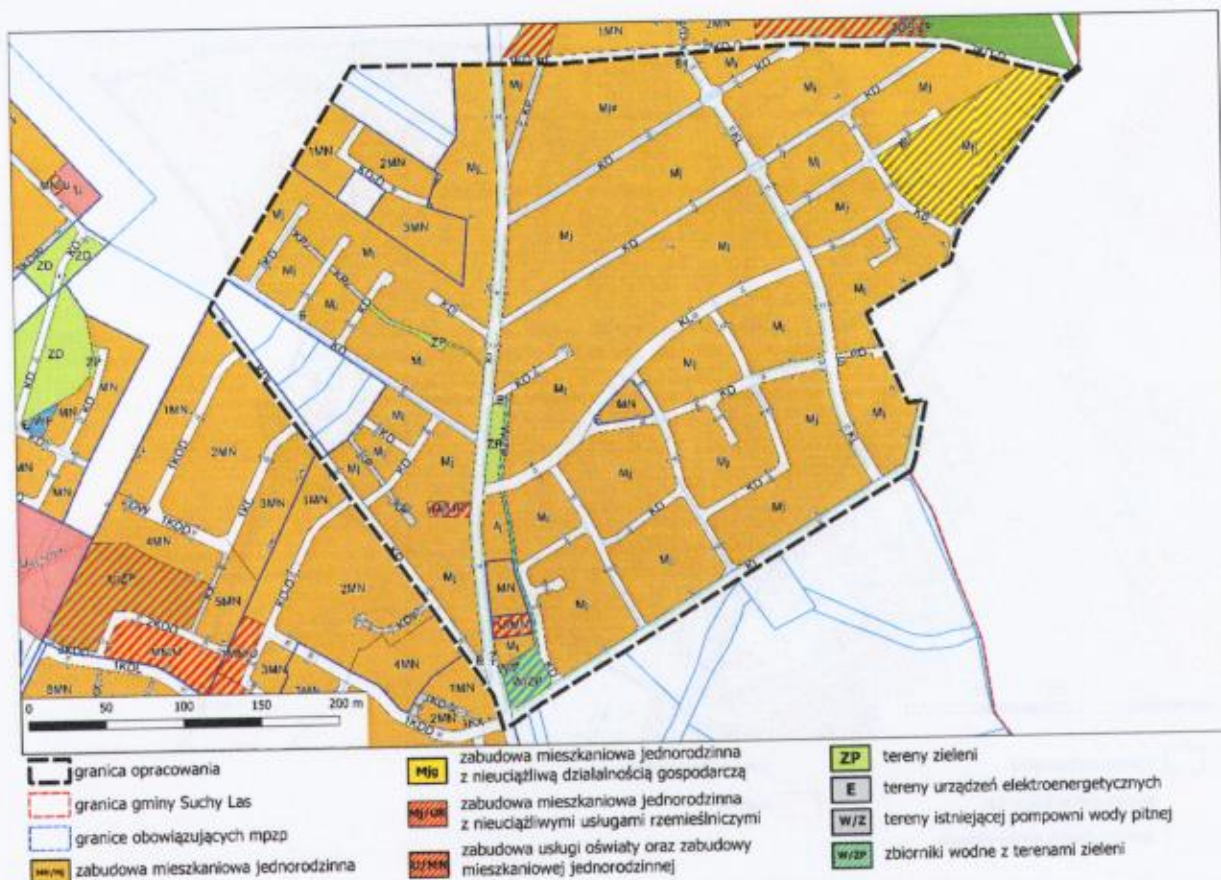
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym wymagań związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych,
 - przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.
- 2) jako zagospodarowania dopuszczalne: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej.

W sporządzanej zmianie Studium analizowany obszar zlokalizowany jest w całości na terenie ukierunkowanym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową o symbolu MU1. Dla tego obszaru pozostawiono dotychczasowe ustalenia, z usunięciem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, nie naruszy ustaleń tego 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 18.08.2021 r.]



Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 18.08.2021 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w większej części zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, dwu- i jednokondygnacyjnymi, w zabudowie wolostojącej i bliźniaczej. Intensywna zabudowa mieszkaniowa bliźniacza została zrealizowana przy ulicach Śnieżnej i Słonecznej.

Stara zabudowa ma dachy przeważnie płaskie, natomiast nowsza – po 2000 roku – dachy skośne wielopołaciowe.

W centrum analizowanego obszaru, pomiędzy ulicami Łąkową i Ewy Czarnieckiej, zlokalizowane są: publiczne boisko sportowe i plac zabaw dla dzieci.

Przy ulicy Bogusławskiego, powyżej ulicy Alejowej zlokalizowane są kolejno zbiornik wodny (na rowie melioracyjnym) z otaczającym go parkiem, strefowa przepompownia wody, i dalej prywatny żłobek i przedszkole „Piraciki”.

Usługi osiedlowe, takie jak np. sklepy spożywcze, warsztat samochodowy itp., zlokalizowane są na terenach zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej.

Na analizowanym obszarze istnieją jeszcze tereny niezabudowane, np. teren pomiędzy ulicami Stanisława Zwolenkiewicza i Słoneczną, teren na północ od ulicy Księżycowej, teren na północny-wschód od ulicy Gajowej (za pierwszą linią zabudowy).

Istnieją też tereny częściowo zabudowane - w rejonie ulic Świt, Zimowej i Śnieżnej oraz niezabudowane działki pomiędzy istniejącą zabudową.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.

9. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon Aleksandrowo, z przeznaczeniem analizowanego terenu zgodnie z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jest zasadne pod następującymi warunkami:

- 1) ustalenia – zgodnie z wnioskiem właścicieli - nowych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenia zapewniających funkcjonalność terenu zasad podziału;
- 3) zapewnienia właściwego dostępu istniejących i projektowanych działek budowlanych do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienia - w zależności od potrzeb - odpowiednich urządzeń technicznych, np. przepompowni wody i ścieków, na sieciach infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu zasadne jest rozważenie, przez urbanistę, dostosowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do ukształtowania terenu oraz do otoczenia, w nawiązaniu do ustaleń Studium i jego zmiany.

Należy zwrócić również uwagę na zmiany w przepisach prawnych, w stosunku do zapisów obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie nowego planu proponuje się ponadto:

- 1) wprowadzenie nakazu realizacji tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej oraz lokalizację garaży wyłącznie jako lokali w budynkach mieszkalnych, co dodatkowo zmniejszy intensywność zabudowy;
- 2) lokalizowanie budynków wyłącznie zgodnie z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) rozważenie ustalenia minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych w oparciu o analizę transakcji na rynku nieruchomości;
- 4) przeanalizowanie ile miejsc parkingowych jest możliwych do realizacji na działce budowlanej o, ustalonej w planie, minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej;

Należy podkreślić, że jeżeli w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe, właściciel – zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mógłby zażądać od gminy odszkodowania albo wykupienia tej nieruchomości. Może to nastąpić np. w związku z usunięciem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, usunięciem dopuszczenia trzeciej kondygnacji – poddasza użytkowego, ograniczeniem ilości budynków na działce budowlanej itp. Skutki uchwalenia planu miejscowego powinny zostać określone w prognozie, sporządzanej na podstawie art. 17 pkt 5 ww. ustawy.

WÓJT

Grzegorz Wojtera