

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Sucholeskiej i Szkółkarskiej, 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 2022 r., poz. 503 t.j.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Sucholeskiej i Szkółkarskiej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar objęty planem (ok. 1,3 ha) obejmuje południowo-zachodnią część miejscowości Suchy Las, na którym zlokalizowany jest fragment pasa drogowego ulicy Sucholeskiej na odcinku od skrzyżowania z linią kolejową nr 395 do północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 597/69, oraz teren przyległy do pasa drogowego ulicy Sucholeskiej od strony północno-zachodniej;
 - 2) na obszarze obowiązują obecnie ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Suchy Las, rejon ulicy Diamentowej II (Uchwała Nr X/125/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29.08.2019 r.) oraz Suchy Las, rejon ul. Diamentowej (Uchwała Nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18.08.2005 r.), w których tereny przeznaczone są głównie pod: tereny dróg publicznych głównych i dojazdowych, tereny infrastruktury technicznej oraz ulicę zbiorczą;
 - 3) wpłynął wniosek inwestora przygotowującego dokumentację projektową dotyczącą węzła przesiadkowego „Suchy Las” na linii kolejowej nr 395; zmiana obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację ww. węzła przesiadkowego wraz z parkingami typu P&R i K&R;
 - 4) w pasach drogowych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz deszczowa;
 - 5) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty planem został przeznaczony pod komunikację drogową – drogi powiatowe; obszar planu znajduje się w zasięgu – wskazanych w Studium - powierzchni ograniczających Lotniska Poznań Ławica; w obszarze planu zlokalizowana jest istniejąca dystrybucyjna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej oraz gazociąg średniego ciśnienia DN 250 wraz ze strefą bezpieczeństwa.
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.

Z up. Wójta Gminy
Mieczysław Czulinski
Z-ca Wójta Gminy

Załącznik do
Zarządzenia nr 48/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 7 marca 2022 r.

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

Suchy Las, 7 marca 2022 r.

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Analizę przygotowali:
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	7
5. Stan planistyczny	8
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	8
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	9
6. Stan zainwestowania	11
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	12
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	12
9. Podsumowanie	13

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	6
Ryc. 3 Stan własnościowy analizowanego obszaru.....	7
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	8
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	8
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów	11
Ryc. 7 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 t.j.), 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

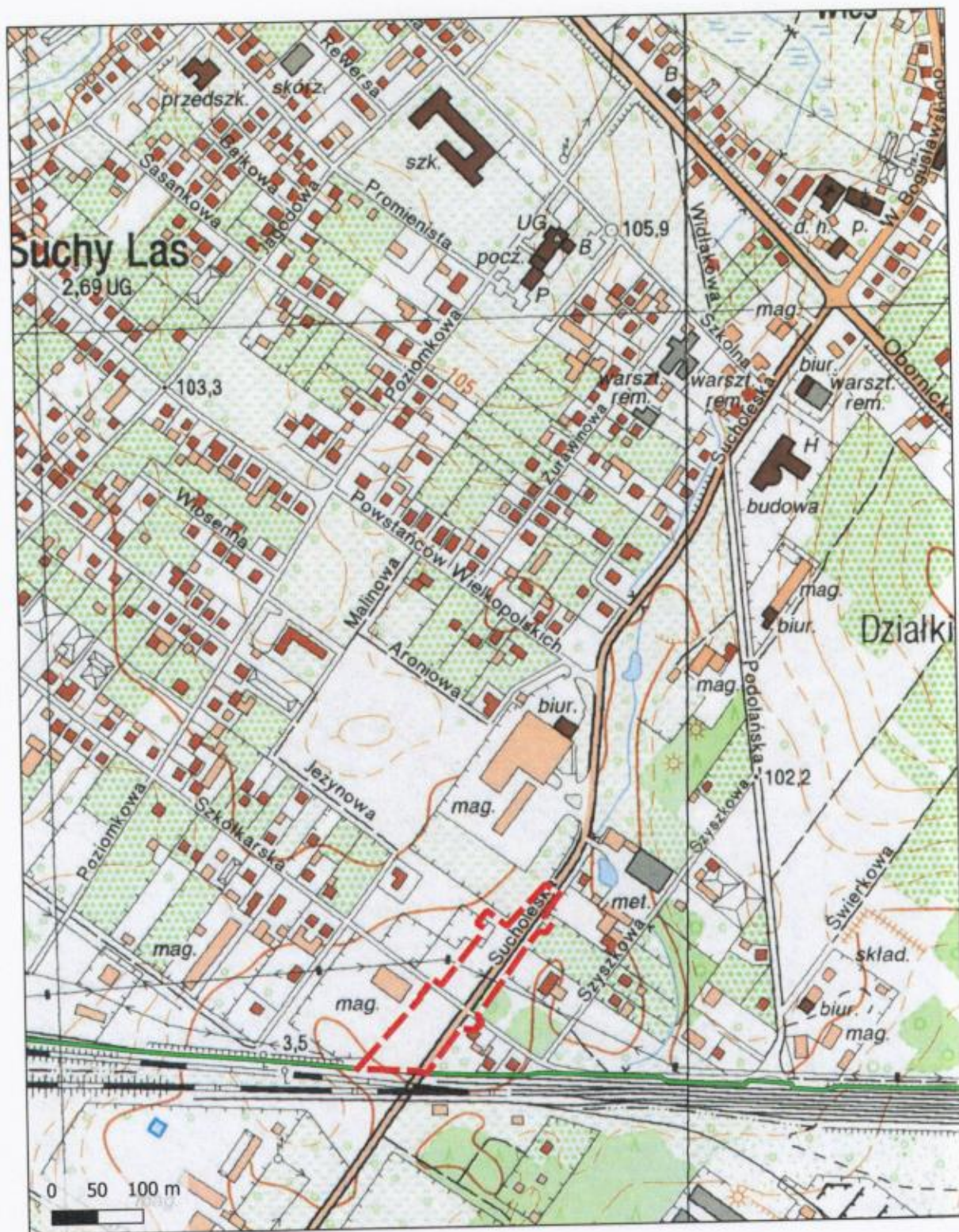
Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z wnioskiem inwestora przygotowującego dokumentację projektową dotyczącą węzła przesiadkowego „Suchy Las” (na obwodnicy towarowej – linii kolejowej nr 395) o częściową zmianę, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia realizacji ww. węzła przesiadkowego wraz z parkingiem typu P&R i K&R.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren w południowo-zachodniej części miejscowości Suchy Las, na którym zlokalizowany jest fragment pasa drogowego ulicy Sucholeskiej na odcinku od skrzyżowania z linią kolejową nr 395 do północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 597/69, oraz teren przyległy do pasa drogowego ulicy Sucholeskiej od strony północno-zachodniej. Ulica Sucholeska jest drogą powiatową – 2431P Radojewo-Poznań.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 1,3 ha.



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



- - - granica obszaru objętego opracowaniem
- granica administracyjna gminy Suchy Las

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 03.03.2022 r.]



-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  granica administracyjna gminy Suchy Las

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu







Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 03.03.2022 r.]

4. Stan własnościowy

Stan własnościowy analizowanego terenu jest dość skomplikowany, stanowią go grunty różnych właścicieli:

- pas jezdni i chodniki są to grunty Powiatu Poznańskiego w trwałym zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych,
- pozostałe tereny są własnością Gminy Suchy Las, Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP Polskich Linii Kolejowych oraz prywatnych właścicieli.



-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  granica działek ewidencyjnych
-  działki należące do Gminy Suchy Las
-  działki należące do PKP
-  działki należące do ZDP
-  tereny zamknięte - tereny kolejowe

Ryc. 3 Stan własnościowy analizowanego obszaru
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 03.03.2022 r.]

5. Stan planistyczny

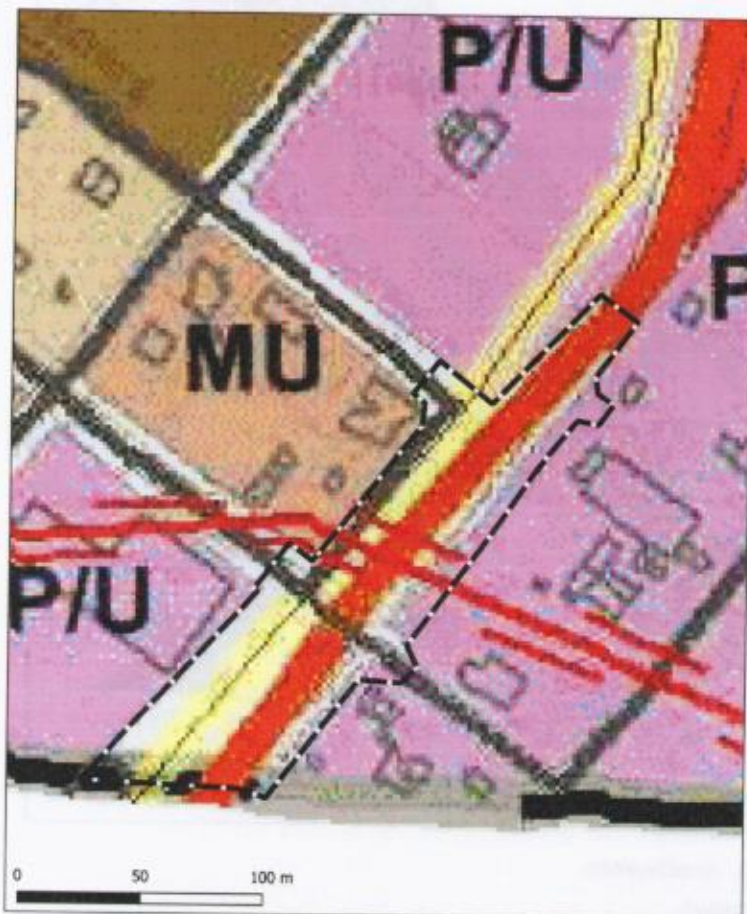
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

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 komunikację drogową – drogi powiatowe.

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu – wskazanych w Studium - powierzchni ograniczających Lotniska Poznań Ławica.

Na analizowanym obszarze zaznaczona jest graficznie istniejąca dystrybucyjna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej oraz gazociąg średniego ciśnienia DN 250 wraz ze strefą bezpieczeństwa.

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



- | | |
|---|--|
| granica obszaru objętego opracowaniem | drogi powiatowe |
| tereny komunikacji drogowej | drogi gminne |
| tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej | dystrybucyjna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej |
| tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej | gazociąg średniego ciśnienia DN 250 wraz ze strefą bezpieczeństwa |

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 03.03.2022 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar objęty jest:

1) **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Diamentowej II** uchwalonym Uchwałą Nr X/125/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29.08.2019 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 roku pod poz. 8057), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod:

- tereny dróg publicznych głównych 1KDG,
- tereny dróg publicznych dojazdowych KDD,
- tereny infrastruktury technicznej IT.

W ww. planie dla terenu 1KDG ustalono:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. b w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii.

Dla terenów KDD ustalono:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenów IT ustalono:









- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów,
- c) zakaz lokalizacji budynków.

2) **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej** uchwalonym Uchwałą Nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18.08.2005 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 roku pod nr 154 poz. 4198), obejmującym wyłącznie część działki nr ewid. 597/21, w którym ustalono przeznaczenie terenu tej części działki pod ulicę zbiorczą KZ.

Dla terenu KZ ustalono m. in.:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | granica obszaru objętego opracowaniem |  | Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kiekrz - Piątkowo wraz z pasami ochrony funkcjonalnej |
|  | Tereny dróg publicznych głównych | | |
|  | Tereny dróg publicznych dojazdowych | | |
|  | Ulica zbiorcza | | |
|  | Tereny infrastruktury technicznej | | |
|  | Teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów | | |
|  | Teren zabudowy usługowej oraz magazynów i składów | | |

Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 03.03.2022 r.]

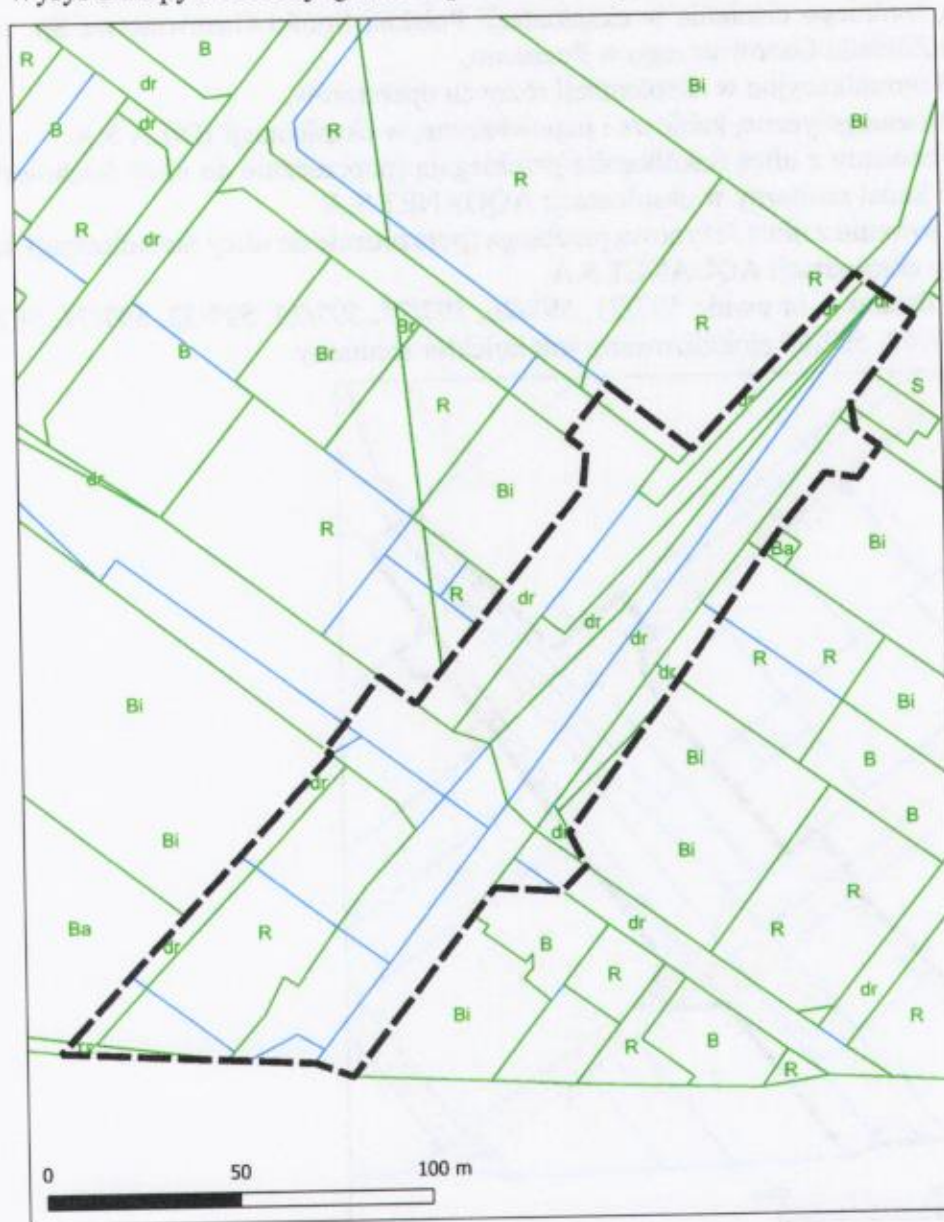
6. Stan zainwestowania




Droga powiatowa – ulica Sucholeska – ma nawierzchnię asfaltową i jednostronne chodniki z utwardzoną nawierzchnią.

Od strony północno-zachodniej istnieją szerokie, pokryte trawą pobocza.

Na północny-wschód od skrzyżowania ulicy Sucholeskiej z ulicą Szkółkarską przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.



-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  granica konturu klasyfikacyjnego
-  granica działek ewidencyjnych

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 03.03.2022 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez połączenie ulicy Sucholeskiej:

- od strony północno-wschodniej z główną drogą gminną – ulicą Obornicką,
- od strony południowo-zachodniej z ulicami na terenie Miasta Poznania: Strzeszyńską i Biskupińską.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

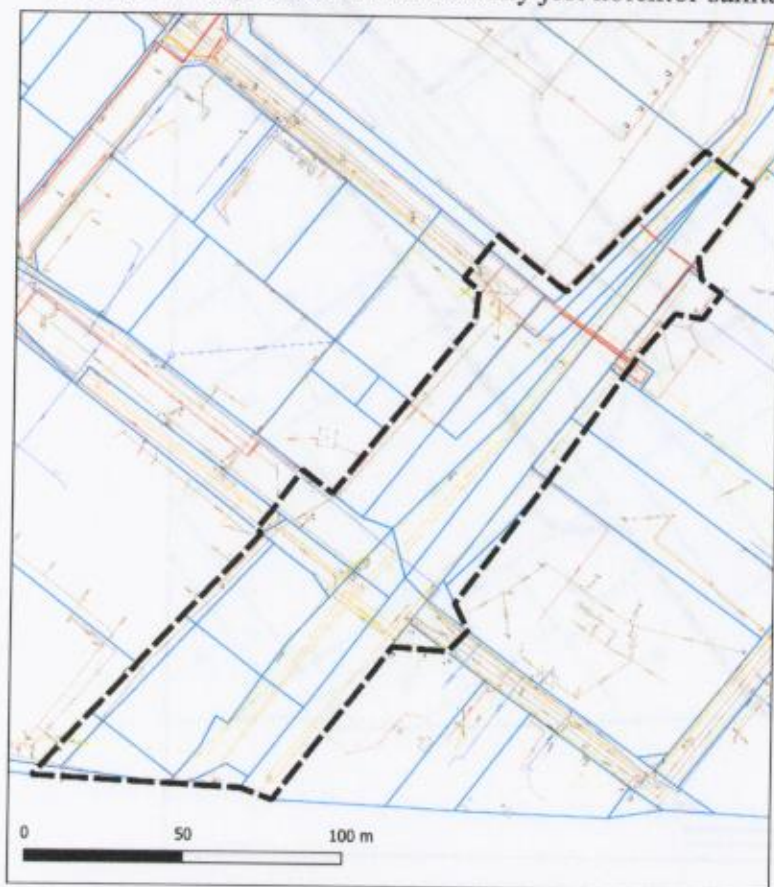
Na analizowanym obszarze, w pasie drogowym ulicy Sucholeskiej, przebiegają:








- gazociąg średniego ciśnienia w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów,
- sieć elektroenergetyczne, kablowe i napowietrzne, w eksploatacji ENEA S.A.

Przy skrzyżowaniu z ulicą Szkółkarską przebiegają (poprzecznie do ulicy Sucholeskiej) wodociąg i kanał sanitarny w eksploatacji AQUANET S.A.

Przy skrzyżowaniu z ulicą Jeżynową przebiega (poprzecznie do ulicy Sucholeskiej) kanał sanitarny w eksploatacji AQUANET S.A.

Na terenie działek o nr ewid.: 597/21, 597/26, 597/27, 597/29, 597/32, 597/74, 597/76, 597/56, 597/68, 597/69 zlokalizowany jest kolektor sanitarny.



-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  granica działek ewidencyjnych
-  sieć elektroenergetyczna
-  sieć wodociągowa
-  sieć kanalizacji ściekowej/deszczowej
-  sieć telekomunikacyjna
-  sieć gazowa

Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 03.03.2022 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Sucholeskiej i Szkółkarskiej jest zasadne z uwagi na wniosek inwestora przygotowującego dokumentację projektową dotyczącą węzła przesiadkowego „Suchy Las” na linii kolejowej nr 395. Częściowa zmiana obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację ww. węzła przesiadkowego wraz z parkingami typu P&R i K&R, które mają uzupełniać ten węzeł po stronie Suchego Lasu. Wprowadzone zmiany umożliwią zaplanowanie węzła w pełnym zakresie, co z kolei da możliwość aplikowania o środki finansowe na jego realizację z budżetu Unii Europejskiej.

W nowym planie należy:

- zmienić układ komunikacyjny w nawiązaniu do koncepcji drogowej pt. „Nowy system multimodalny w rejonie ulic Sucholeska (gm. Suchy Las) - Biskupińska (m. Poznań)”,
- zmienić przeznaczenie terenów po północno-zachodniej i po wschodniej stronie ulicy Sucholeskiej, z terenów infrastruktury technicznej, na poszerzenie pasa drogowego oraz na tereny obsługi komunikacji – parkingów,
- zapewnić zgodność ustaleń planu w zakresie ww. terenów obsługi komunikacji ze Studium uwarunkowań i kierunków Gminy Suchy Las, w szczególności z działem V rozdziałem 14 Kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z Dł. Wójta Gminy

Z-ca Wójta Gminy

