

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Wrzosowej, 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 Złotniki – rejon ulicy Wrzosowej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar objęty planem (ok. 757 m²) obejmuje teren działki o nr ewid. 283/14 w miejscowości Złotniki przy ulicy Wrzosowej, położonej na osiedlu pomiędzy ulicą Obornicką a linią kolejową Poznań-Piła;
 - 2) na obszarze obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki - rejon ulic Radosnej i Zielonej (Uchwała Nr X/125/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29.08.2019 r.), w którym tereny przeznaczone są pod: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 3) wpłynął wniosek właściciela działki o nr ewid. 283/14 o zmianę obowiązującego na jej terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na rezygnacji na tej działce terenu infrastruktury technicznej - energetyki o symbolu 1E lub zmianie jego lokalizacji;
 - 4) w pasie drogowym ul. Wrzosowej 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową.
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 65/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Złotniki – rejon ulicy Wrzosowej,
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Suchy Las, 11 kwietnia 2022 r.

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Autorzy opracowania:
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.....	7
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 Złotniki.....	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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	9
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów	9
Ryc. 7 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 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 właściciela analizowanego terenu o zmianę częściową, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na rezygnacji na działce o nr ewid. 283/14 z terenu infrastruktury technicznej - energetyki o symbolu 1E, lub – jeżeli okaże się to niemożliwe – przesunięciu go na pogranicze działek o nr ewid. 283/11 i 283/14.

Właściciel w swoim wniosku zawarł informację o już wydanym, dla działki nr ewid. 283/14, pozwoleniu na budowę budynku jednorodzinnego dwulokalowego, wskazując że lokalizacja terenu 1E w planie miejscowym skutecznie skomplikowała możliwość racjonalnego zagospodarowania tej działki na cele budownictwa mieszkaniowego. Właściciel wskazał, że musiał zaprojektować budynek bez garażu, który musiał zostać przeprojektowany na pomieszczenie mieszkalne, co obniżyło w znacznej mierze wartość użytkową i estetyczną budynku, a także konieczność wygospodarowania dodatkowego miejsca postojowego.

ENEA Operator Sp. z o.o. przekazała informację, że nie przewiduje budowy stacji transformatorowej na działce o nr ewid. 283/14, ponieważ istniejąca i projektowana infrastruktura energetyczna jest wystarczająca dla zasilania działek na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym nie ma też potrzeby wyznaczenia nowej lokalizacji pod stację transformatorową.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren działki o nr ewid. 283/14 w miejscowości Złotniki przy ulicy Wrzosowej, położonej na osiedlu pomiędzy ulicą Obornicką a linią kolejową Poznań-Piła. Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 0,0757 ha.

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



 granica obszaru objętego analizą

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotniki

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 04.04.2022 r.]



 granica obszaru objętego analizą




Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 04.04.2022 r.]

4. Stan własnościowy

Teren działki o nr ewid. 283/14 należy do osoby prawnej.



-  granica obszaru objętego analizą
-  granica działek ewidencyjnych
-  działki należące do Gminy Suchy Las

Ryc. 3 Rejestr mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 04.04.2022 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1.

Dla terenów o symbolu MU1 w Studium ustalono w szczególności:

- jako zagospodarowanie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową), towarzyszącą zabudowę usługową i zielenią urządzone,
- jako zagospodarowanie dopuszczalne zabudowę zagrodową, zabudowę usług sportu i rekreacji,
- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- możliwość lokalizacji obiektów sportowo – rekreacyjnych (np. place zabaw, boiska sportowe),
- kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym,

- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej i w razie zaistnienia takiej potrzeby również terenów zieleni izolacyjnej,
- 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 ze szczególnym uwzględnieniem położenia konkretnych terenów na obszarach prawnie chronionych.

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 analizą
- MU1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
- U tereny zabudowy usługowej
- drogi gminne

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 04.04.2022 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki - rejon ulic Radosnej i Zielonej** uchwalonym Uchwałą Nr XL/358/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24.09.2009 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2009 roku nr 209 poz. 3597), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 9MN,
- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki o symbolu 1E,

W ww. planie dla terenu 9MN ustalono:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) w przypadku lokalizowania budynku wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wycofanie budynku nie może przekraczać 5 m od tej linii;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub segmentu mieszkalnego, z dopuszczeniem jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 5) maksymalna wysokość budynku garażowego albo gospodarczego – 4,8 m;
- 6) dopuszczenie sytuowania ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 8) minimalna powierzchnia zieleni – 40% powierzchni działki;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;
- 10) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 11) pokrycie dachu stromego – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każdą działkę budowlaną, które powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, dla którego wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych.

Dla terenu 1E ustalono:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej - stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej i zieleni;
- 3) lokalizację zabudowy i sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.



- | | |
|-----------------------------------|--|
| granica obszaru objętego analizą | Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej |
| granica działek ewidencyjnych | Tereny dróg wewnętrznych |
| Ulica zbiorcza | Tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej |
| Tereny infrastruktury technicznej | |

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.04.2022 r.]

6. Stan zainwestowania

Na terenie działki o nr ewid. 283/14 zlokalizowany jest budynek w trakcie budowy. Działka o nr ewid. 283/14 stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako RIVb i RV (ryc. 6).



- | |
|-----------------------------------|
| granica obszaru objętego analizą |
| granica konturu użytku gruntowego |
| granica działek ewidencyjnych |

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 06.04.2022 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany. Przylega bezpośrednio do gminnej drogi dojazdowej – ulicy Wrzosowej, która włączona jest do gminnej drogi zbiorczej – ulicy Łagiewnickiej.

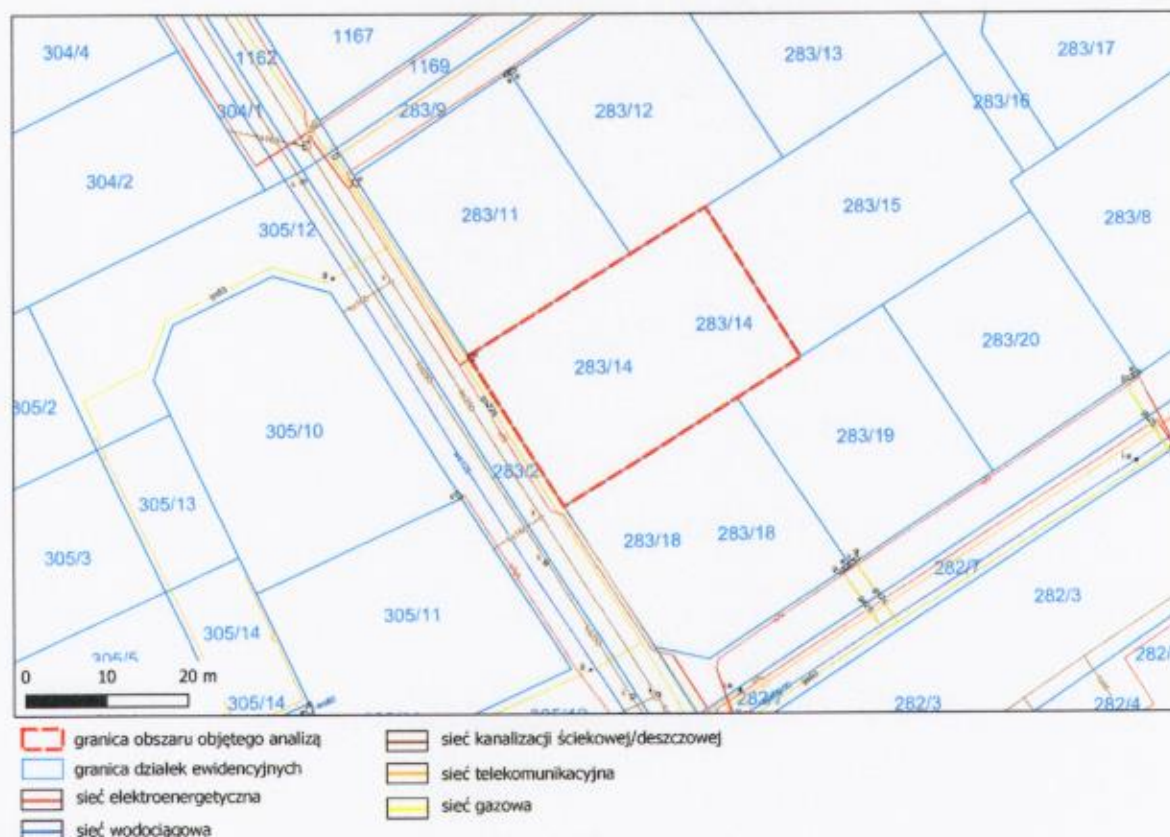
Ulica Łagiewnicka natomiast włączona jest bezpośrednio do głównej drogi gminnej – ulicy Obornickiej.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

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

- kanał sanitarny w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanał deszczowy w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.,
- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieć telekomunikacyjna,
- sieć elektroenergetyczna kablowa w eksploatacji ENEA S.A.

Na terenie działki o nr ewid. 283/14 zlokalizowana jest szafka przyłączeniowa do sieci elektroenergetycznej.



Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.04.2022 r.]

9. Podsumowanie

Zmiana przeznaczenia terenu działki o nr ewid. 283/14 w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zasadna w celu:

- umożliwienia zagospodarowania, wydzielonej już, działki budowlanej oraz działki sąsiedniej zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
- określenia przeznaczenia terenu działki budowlanej zgodnie z rzeczywistym jej użytkowaniem,
- wyeliminowania ograniczeń we właściwym korzystaniu z tej działki przyszłym mieszkańcom wznoszonego budynku.


WÓJT
Grzegorz Wojtera