

Zarządzenie nr 78/2022

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 9 maja 2022 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Prostej, 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 Prostej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar objęty planem (ok. 0,66 ha) obejmuje teren po południowej stronie ulicy Prostej na odcinku od ulicy Jelonkowej do ulicy Kalinowej w Złotnikach;
 - 2) na obszarze nie obowiązują obecnie ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) wpłynął wniosek mieszkańców Złotnik - Osiedla w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których mieszkańcy wskazują na uciążliwy dla nich charakter działalności gospodarczej prowadzonej na terenie działek o nr ewid.: 137, 138 i 139/1 oraz zaznaczają, że pozwoli to na skuteczne uniemożliwienie legalizacji tej działalności;
 - 4) wniosek mieszkańców o sporządzenie planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną; w konkluzji swojej opinii GKA-A stwierdziła m.in., że opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu jest bardzo potrzebne i uzasadnione, gdyż zabezpieczy skutecznie ten teren przed nową zabudową, inną niż zabudowa mieszkaniowa oraz przed zabudową o niekontrolowanych parametrach technicznych;
 - 5) w pasie drogowym ul. Prostej wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz deszczowa;
 - 6) 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 78/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 9 maja 2022 r.

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

Suchy Las, 9.05.2022 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	8
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	9
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	9
9. Podsumowanie	10

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotniki.....	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	7
Ryc. 4 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	8
Ryc. 5 Wrys z mapy ewidencji gruntów	9
Ryc. 6 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 wnioskami mieszkańców Osiedla Złotniki w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy ulicy Prostej (część południowa) na odcinku od ulicy Jelonkowej do ulicy Kalinowej w Złotnikach, z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zdaniem wnioskodawców uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru pozwoli na unormowanie przeznaczenia, położonych przy ulicy Prostej, nieruchomości jako funkcjonalnej całości kompleksu zabudowy mieszkaniowej tej części Osiedla Złotniki oraz skutecznie uniemożliwi legalizację uciążliwych dla okolicznych mieszkańców funkcji zlokalizowanych przy ulicy Prostej.

3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje teren po południowej stronie ulicy Prostej na odcinku od ulicy Jelonkowej do ulicy Kalinowej w Złotnikach.

Granice tego terenu to:

- od strony północno zachodniej: północno-zachodnia granica ulicy Prostej,
- od strony północno wschodniej: południowo-zachodnia granica ulicy Kalinowej,
- od strony południowo wschodniej: południowo-wschodnie granice działek o nr ewid. od 136 do 140/3,
- od strony południowo zachodniej: południowo-zachodnia granica ulicy Jelonkowej.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 0,66 ha.

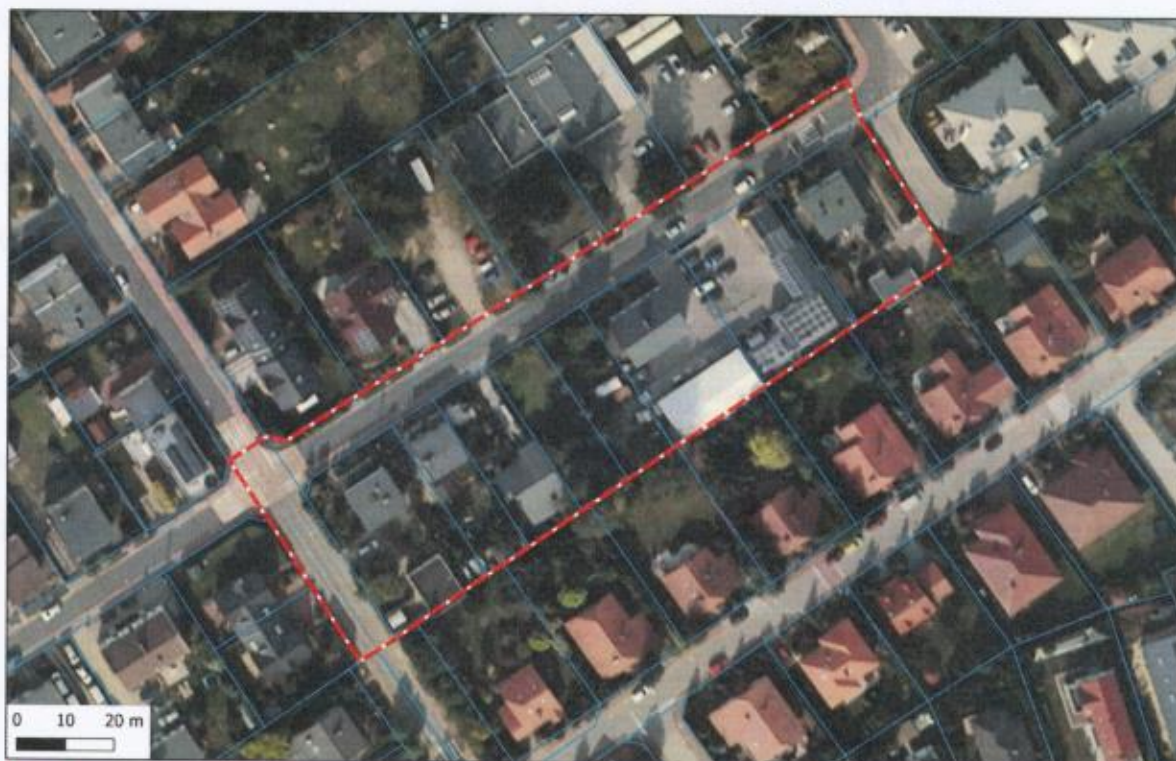
Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotniki oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:




 granica obszaru objętego planem

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotniki

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 04.05.2022 r.]



 granica obszaru objętego opracowaniem

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 04.05.2022 r.]

4. Stan własnościowy

Działki budowlane na analizowanym terenie należą do osób fizycznych i prawnych. Pasy drogowe ulic są własnością Gminy Suchy Las.

5. Stan planistyczny

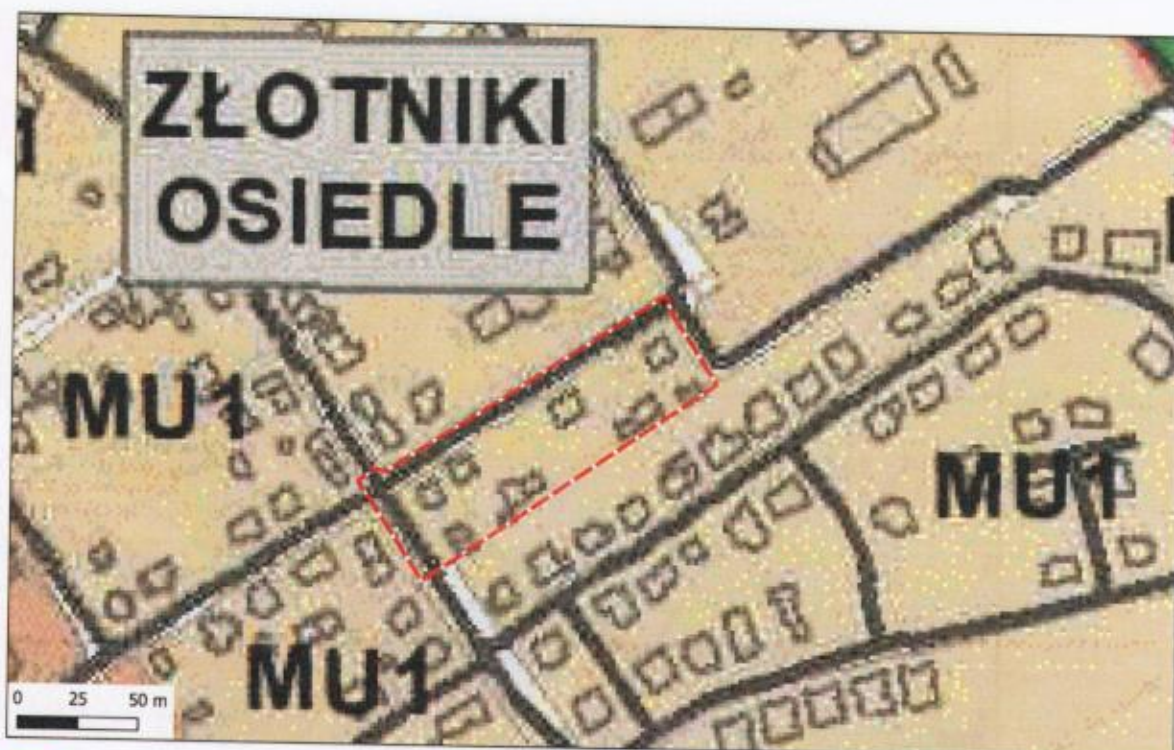
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

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 zieleni urządzoną,
- 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 opracowaniem
- MU1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową

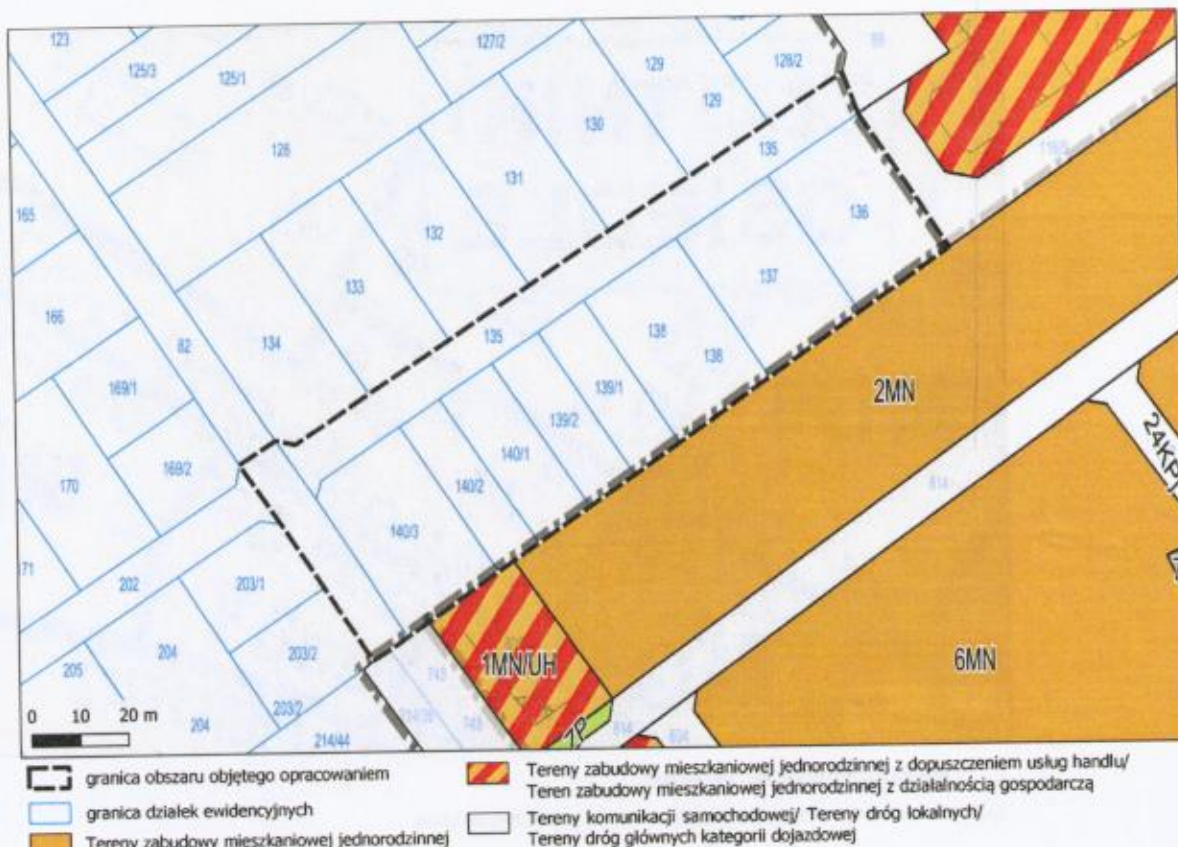
Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.05.2022 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie, od strony ulicy Kalinowej, Tarninowej i Jelonkowej obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług handlu;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą;
- tereny dróg lokalnych;
- tereny komunikacji samochodowej.



Ryc. 3 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.05.2022 r.]

6. Stan zainwestowania

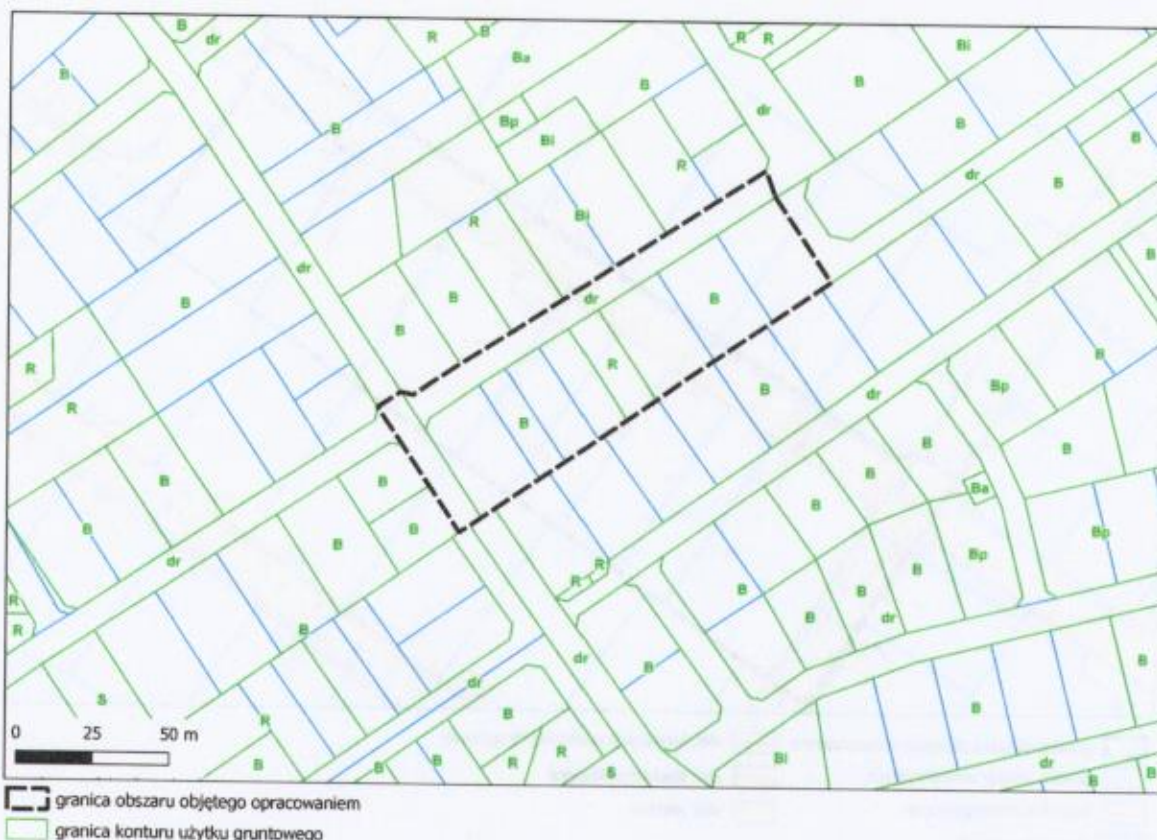
Analizowany obszar jest zabudowany.

Działki o nr ewid.: 136, 140/1, 140/2 i 140/3 są zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz z budynkami gospodarczymi, i użytkowane na cele mieszkaniowe.

Budynki mieszkalne na działkach o nr ewid.: 136, 140/2 i 140/3 to budynki dwukondygnacyjne z dachami płaskimi. Budynki na działkach o nr ewid. 138 i 140/1 to budynki dwu- i trzykondygnacyjne z dachami skośnymi.

Na terenie działek o nr ewid. 137 i 138 istnieją budynki mieszkalne, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Działalność gospodarcza prowadzona jest również na terenie ww. działek oraz na terenie działki o nr ewid.: 139/1. Przedmiotowe budynki objęte są postępowaniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w zakresie ich legalności.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 5.



Ryc. 4 Wyrzyk z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.05.2022 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

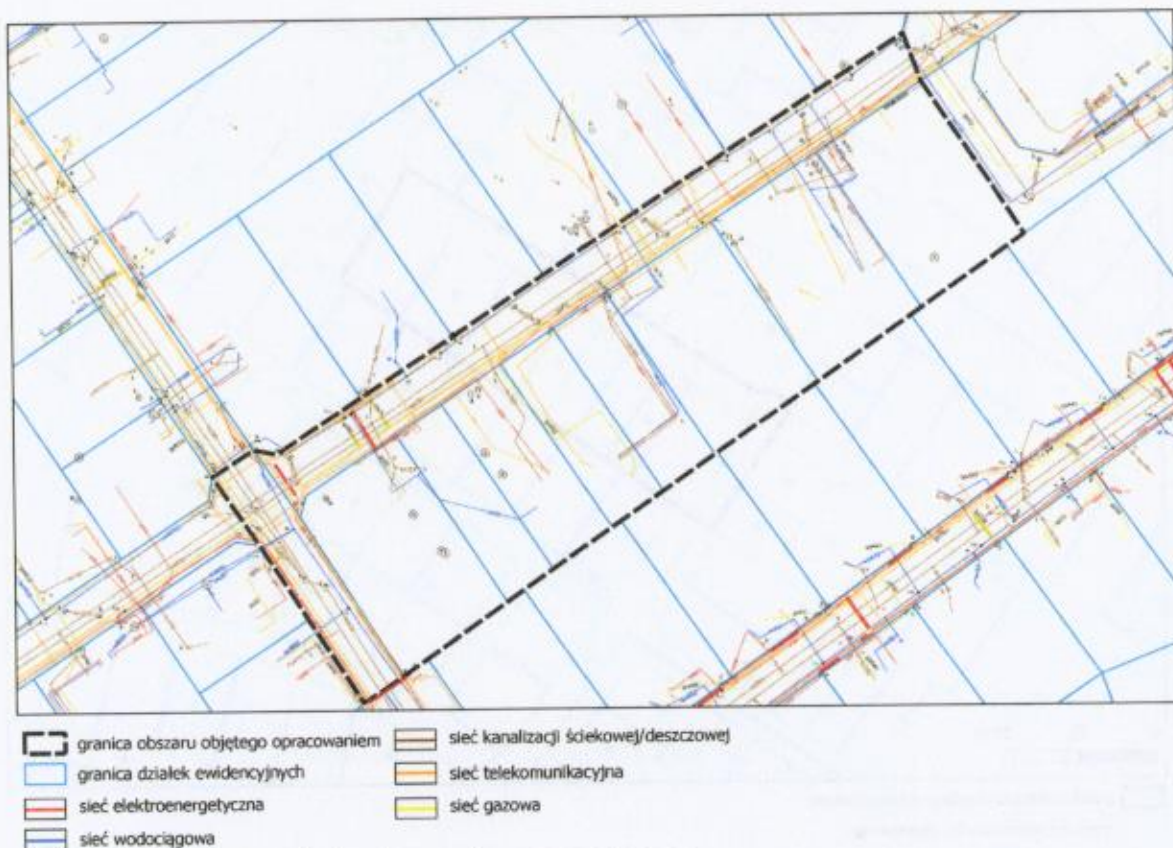
Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany. Przylega bezpośrednio do gminnej drogi dojazdowej – ulicy Prostej, która włączona jest do gminnej drogi lokalnej - ulicy Jelonkowej. Ulica Jelonkowa, poprzez ulicę Czołgową, włączona jest bezpośrednio do głównej drogi gminnej – ulicy Obornickiej.

Na analizowanym obszarze ulica Prosta ma w liniach rozgraniczających 9 m szerokości i nawierzchnię asfaltową. Ulica Jelonkowa ma niecałe 9 m szerokości w liniach rozgraniczających, nawierzchnię z kostki brukowej i jednostronny chodnik.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Na analizowanym obszarze, w pasie drogowym ulicy Prostej, 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 podziemna kablowa w eksploatacji ENEA S.A.



Ryc. 5 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 04.05.2022 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Prostej pozwoli na unormowanie przeznaczenia terenu jako funkcjonalnej całości kompleksu zabudowy mieszkaniowej tej części Osiedla Złotniki oraz umożliwi zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

Ponadto przyczyni się do uwzględnienia wniosków mieszkańców Osiedla Złotniki w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego analizowany obszar z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których mieszkańcy wskazują na uciążliwy dla nich charakter działalności gospodarczej prowadzonej na terenie działek o nr ewid.: 137, 138 i 139/1 oraz zaznaczają, że pozwoli to na skuteczne uniemożliwienie legalizacji tej działalności. Wniosek mieszkańców o sporządzenie planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (Protokół nr 4/2021 z dnia 25 maja 2021 r.). W konkluzji swojej opinii GKA-A stwierdziła m. in., że opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu jest bardzo potrzebne i uzasadnione, gdyż zabezpieczy skutecznie ten teren przed nową zabudową, inną niż zabudowa mieszkaniowa oraz przed zabudową o niekontrolowanych parametrach technicznych.

Jednak z tego faktu nie będzie wynikać likwidacja uciążliwej funkcji na działkach nr ew. 137 i 138 bowiem, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu zagospodarowania terenu na cele określone w planie miejscowym teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Również jeżeli z postępowania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego będzie wynikało, że obiekty, w których prowadzona jest uciążliwa działalność gospodarcza są wybudowane bez wymaganych prawnie pozwoleń lub gdy ta działalność jest uciążliwa, to problemu też nie rozwiąże sporządzenie planu miejscowego. Procedury bowiem w tym zakresie powinny zostać przeprowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

WÓJT

Grzegorz Wojtera