

Zarządzenie nr 184/2022

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 9 listopada 2022 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zamkniętego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 265, 374, 474, 477, 316, w obrębie geodezyjnym Biedrusko 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 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zamkniętego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 265, 374, 474, 477, 316, w obrębie geodezyjnym Biedrusko, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar objęty planem (łącznie ok. 196,78 ha) składa się z dwóch obszarów, pierwszy obejmujący teren działek o nr ewid.: 265, 374, 474, 477 (ok. 99,8 ha) oraz drugi obejmujący teren działki o nr ewid. 316 (ok. 96,9 ha); położony jest w północnej oraz południowej części miejscowości Biedrusko i stanowi wojskowy teren zamknięty; działki o nr ewid.: 265 i 477 przylegają od strony wschodniej do drogi powiatowej – ulicy Poznańskiej;
 - 2) na obszarze obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu - Biedrusko (Uchwała Nr V/48/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30.01.2003 r.), w którym tereny przeznaczone są głównie pod: tereny innego użytkowania w obrębie poligonu o symbolu TI, tereny gruntów leśnych o symbolu ZL oraz na części działki o nr ewid. 316 - pod tereny wód otwartych;
 - 3) wpłynął wniosek Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego obecne zapisy nie pozwalają na realizację zadania związanego z dostosowaniem infrastruktury kompleksu wojskowego do aktualnych wymogów technicznych;
 - 4) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty planem został wskazany jako wojskowe tereny zamknięte o symbolu TZ, które – na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wyłączone z kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez gminę.
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. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszy 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.


Grzegorz Wojters

Załącznik do
Zarządzenia nr 184/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 9 listopada 2022 r.

Analiza
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
dla terenu zamkniętego, obejmującego działki
o numerach ewidencyjnych: 265, 374, 474, 477,
316, w obrębie geodezyjnym Biedrusko
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Suchy Las, 8 listopada 2022 r.

Urząd Gminy Suchy Las
Gminna Pracownia Urbanistyczna

Autor opracowania:
mgr inż. Małgorzata Ratajczak
mgr. inż. Agata Lankiewicz
mgr 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	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	9
6. Stan zainwestowania	12
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	13
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	13
9. Podsumowanie	13

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Biedrusko	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	6
Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	9
Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu - Biedrusko	9
Ryc. 5 Wyrys z mapy ewidencji gruntów	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 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 wnioskiem Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu, w sprawie zmiany - obowiązującego na analizowanym obszarze - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy tego planu nie pozwalają na prawidłową realizację zadania związanego z dostosowaniem infrastruktury kompleksu wojskowego do aktualnych wymogów technicznych, ponieważ tereny objęte analizowanym obszarem nie są w tym planie przeznaczone w całości na tereny zamknięte.

Wojskowy Zarząd Infrastruktury wskazał, że dla analizowanego obszaru nie ustanowiono strefy ochronnej terenu zamkniętego.

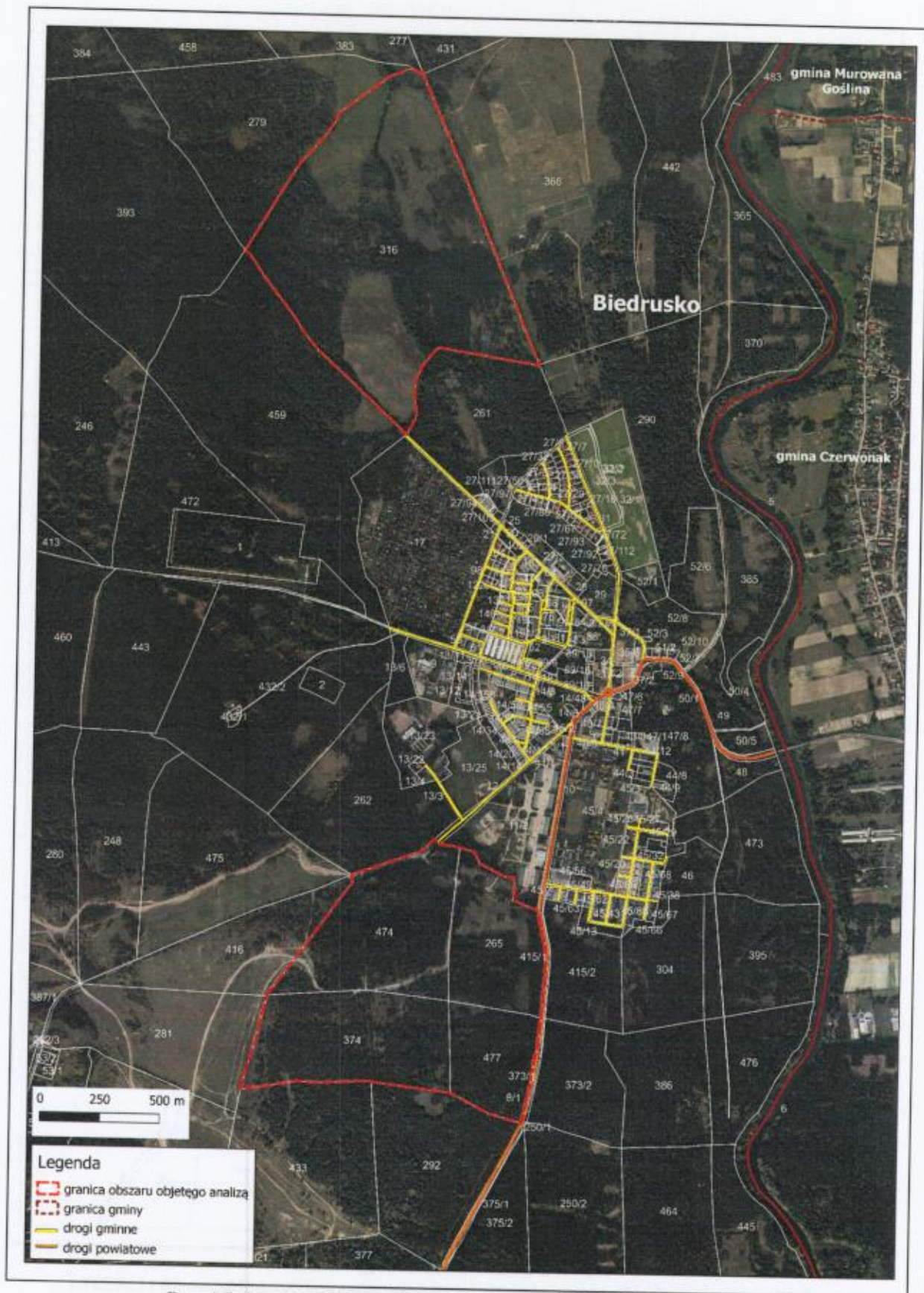
3. Granice terenu objętego analizą.

Analiza obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Biedrusko, położony na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 265, 374, 474, 477, o łącznej powierzchni ok. 99,8 ha oraz na terenie działki o numerze ewidencyjnym 316 o powierzchni ok. 96,9 ha.

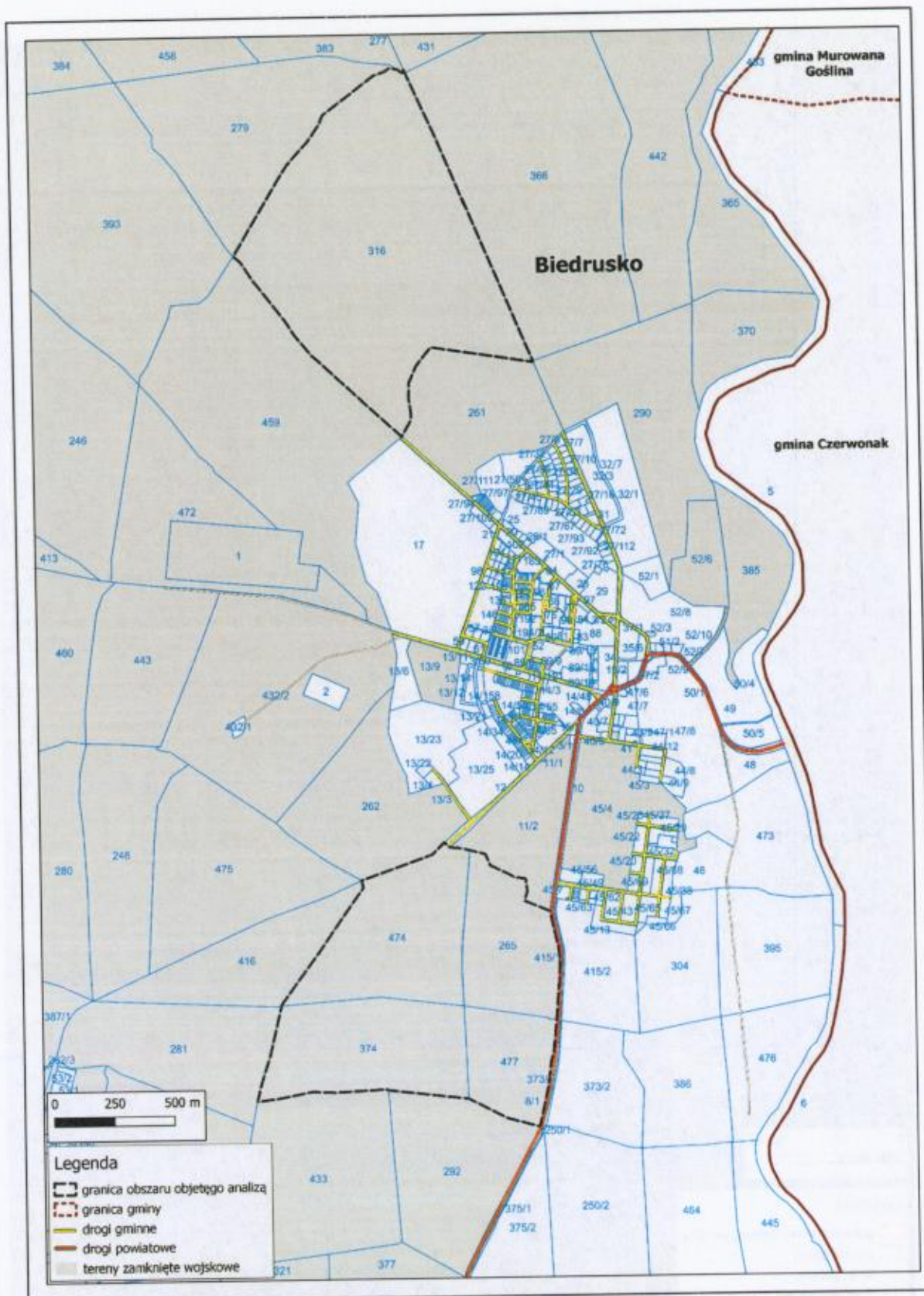
Granicą obszaru są granice działki o nr ewid. 316 oraz granice zewnętrzne sąsiadujących ze sobą działek o nr ewid. 265, 374, 474, 477.

Działki o nr ewid. 265 i 477 przylegają od strony wschodniej do drogi powiatowej - ulicy Poznańskiej.

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



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Biedrusko
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 08.11.2022 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 08.11.2022 r.]

4. Stan własnościowy

Teren objęty analizą stanowią wyłącznie grunty Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Łopuchówko.

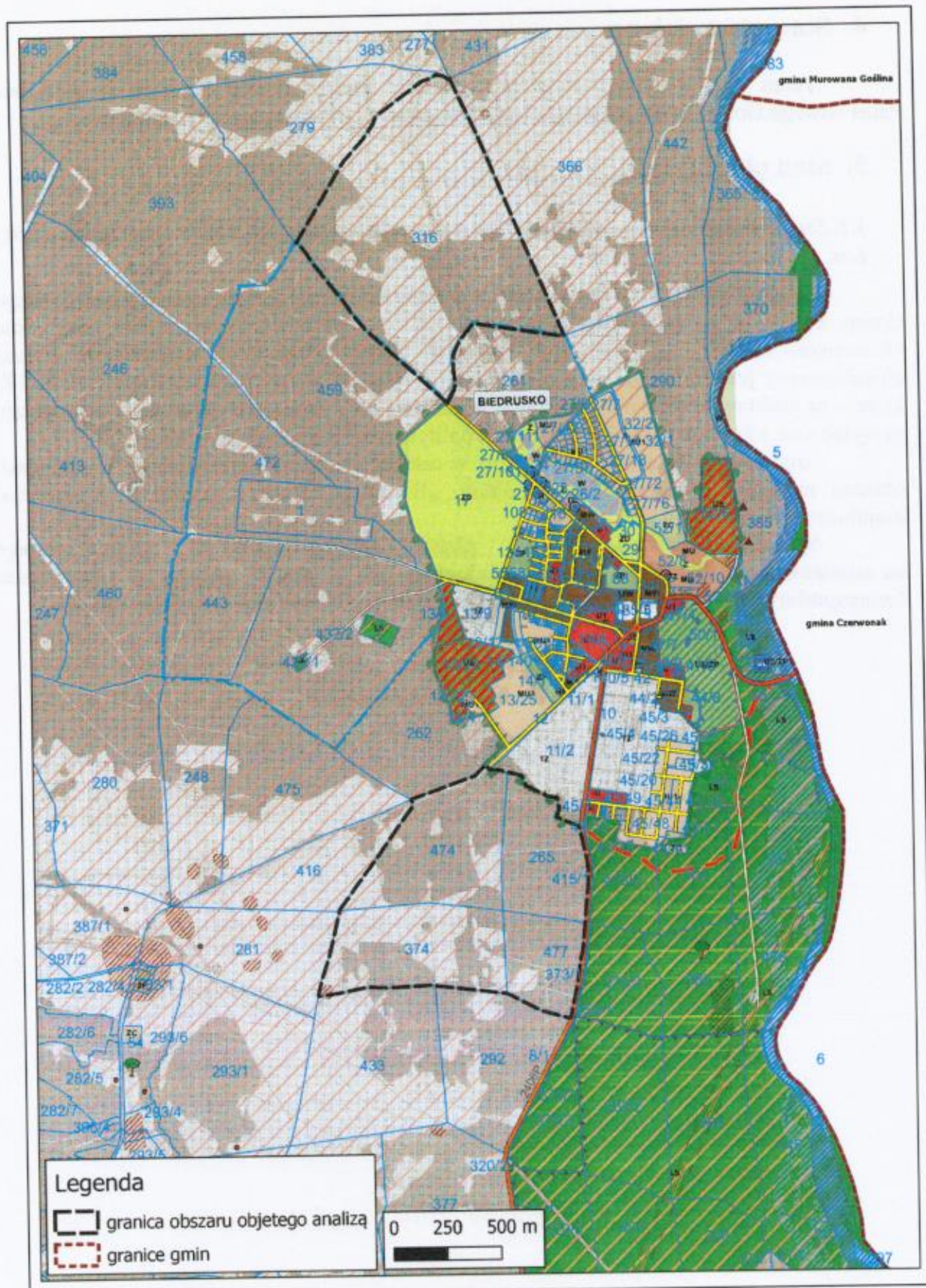
5. Stan planistyczny

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 wskazanym jako wojskowe tereny zamknięte o symbolu TZ, które – na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego są wyłączone z kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez gminę.

Analizowany obszar położony jest w całości w obszarze chronionym: w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty „Biedrusko” oraz w obszarze chronionego krajobrazu.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem art. 4 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.





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

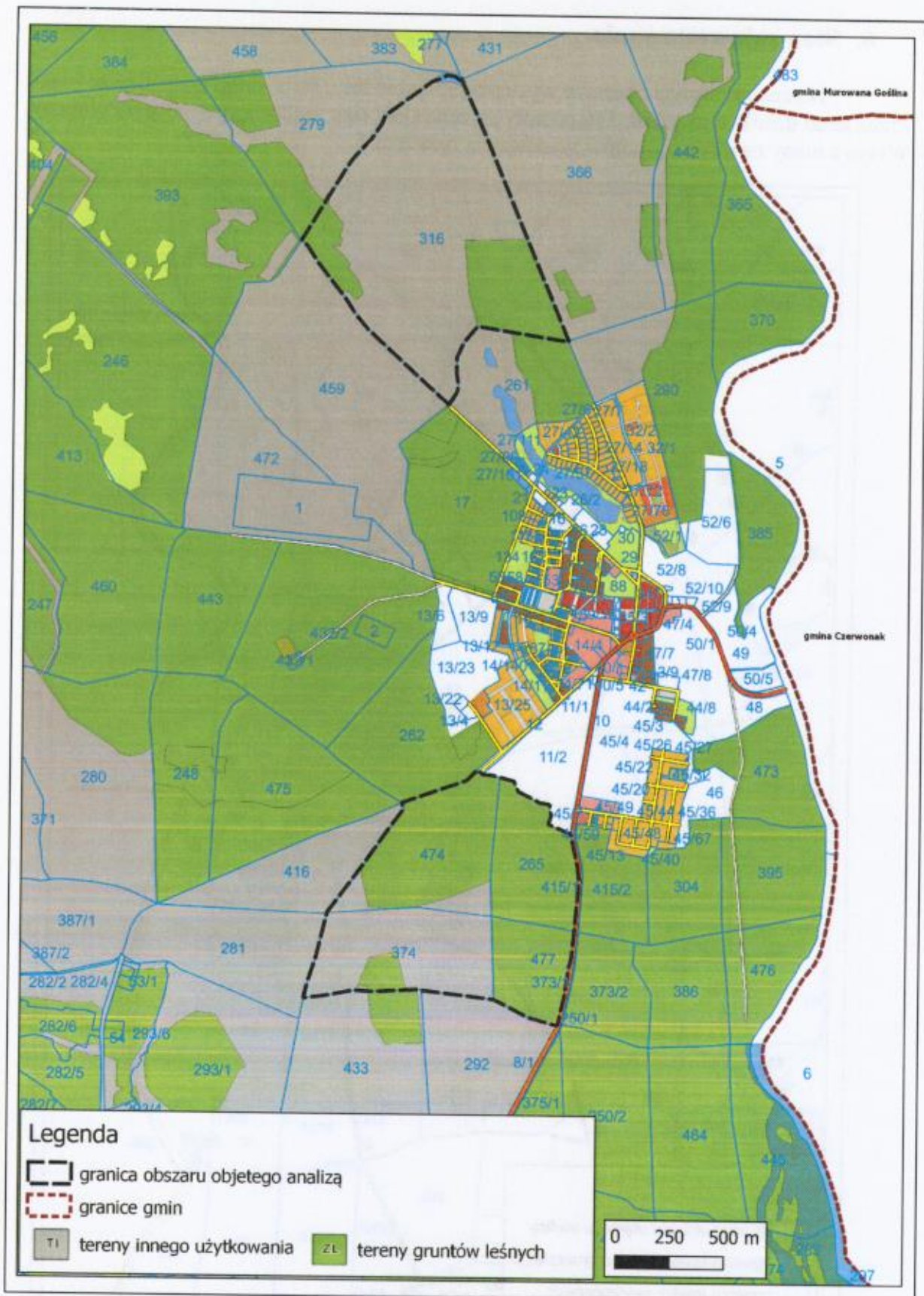
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 08.11.2022 r.]

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu - Biedrusko, uchwalonym Uchwałą Nr V/48/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30.01.2003 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 30 poz. 575), w którym przeznaczony został:

- 1) pod tereny innego użytkowania w obrębie poligonu o symbolu TI, w tym tzw. obszar pola roboczego poligonu wojskowego; ustalono na tym terenie zachowanie istniejących wartości środowiska oraz dopuszczono lokalizację obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, z zachowaniem przepisów szczególnych;

- 2) pod tereny gruntów leśnych o symbolu ZL, dla których ustalono następujące zasady zagospodarowania:
- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania lasów zgodnie z planem urządzeniowym, wzbogacanie drzewostanów w gatunki liściaste;
 - b) na terenach leśnych w granicach poligonu obowiązują szczegółowe zasady określone w „Warunkach użytkowania lasów, gruntów i innych nieruchomości na potrzeby związane z obronnością i bezpieczeństwem Państwa przyjętych przez MON, MSWiA a Lasami Państwowymi” z 1999 r., dotyczących korzystania z obszarów leśnych na potrzeby związane z obronnością i bezpieczeństwem Państwa - zgodnie z art.40, ust. 1 ustawy o lasach oraz w zawartych umowach;
 - c) zakaz się realizacji, bez zgody komendanta poligonu i Lasów Państwowych, takich elementów zagospodarowania, jak:
 - ścieżki rowerowe,
 - drogi spacerowe,
 - drogi do jazdy konnej,
 - mostki i estakady związane z obiektami, o których mowa w ppkt a, b, c,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - urządzenia melioracji wodnych,
 - parkingi leśne o powierzchni nieprzekraczającej 400 m² lub więcej niż 20 stanowisk samochodów osobowych,
 - obiekty małej architektury o charakterze rekreacyjnym (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne), lokalizowane przy ścieżkach pieszych i trasach rowerowych oraz miejsca biwakowe;
- 3) na części działki o nr ewid. 316 - pod tereny wód otwartych, dla których ustalono:
- a) zakaz zanieczyszczania, zasypywania i zmiany stosunków wodnych w obrębie wymienionych terenów,
 - b) dopuszczenie budowy niewielkich urządzeń hydrotechnicznych (zastawki, jazy) oraz zbiorników „małej retencji” i stawów rybnych w granicach naturalnej doliny cieku.

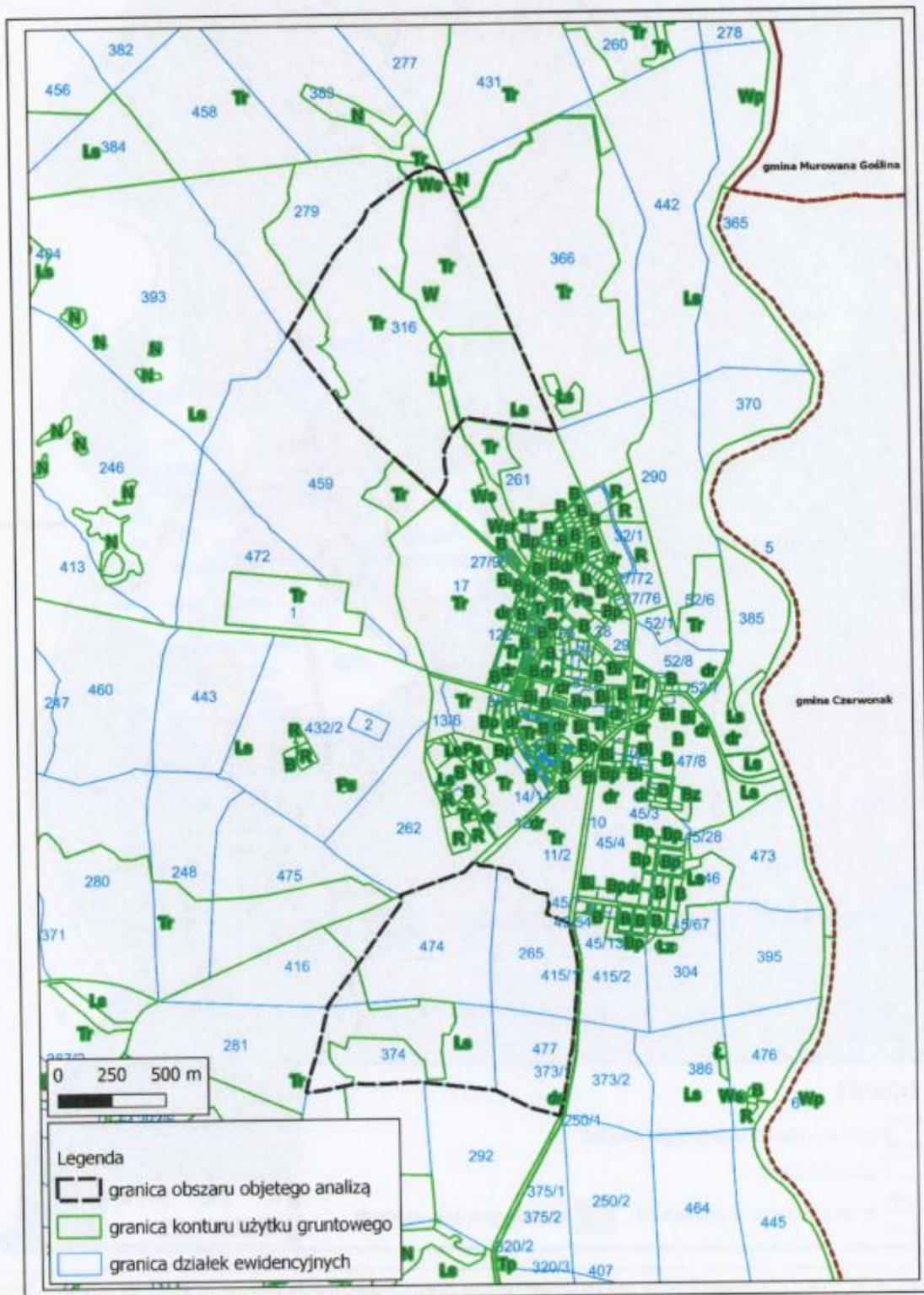


Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu - Biedrusko

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 08.11.2022 r.]

6. Stan zainwestowania

Na analizowanym obszarze występują głównie lasy, leśne drogi gospodarcze i łąki. Przez teren działki o nr. ewid. 316 przepływa centralnie ciek melioracyjny – Rów Północny. Wrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 5.



Ryc. 5 Wrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 08.11.2022 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany. Działka o nr ewid. 316 przylega do przedłużenia drogi gminnej – ulicy Zjednoczenia. Droga ta ma nawierzchnię ziemną umocnioną. Działki o nr ewid. 265, 374, 474, 477 skomunikowane są poprzez drogę nr 2406P z Radojewa do Biedruska – ulicę Poznańską. Droga ta jest własnością Powiatu Poznańskiego. Fragment działki o nr ewid. 474 przylega do przedłużenia drogi gminnej – ulicy 7 Pułku Strzelców Konnych. Drogi te mają nawierzchnię asfaltową. Wzdłuż drogi powiatowej nr 2406P Radojewo – Biedrusko przebiega droga rowerowa.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

W przedłużeniach ulic Zjednoczenia i 7 Pułku Strzelców Konnych, na odcinkach przyległych do analizowanego obszaru, brak jakichkolwiek sieci infrastruktury technicznej.

Wzdłuż drogi powiatowej nr 2406P Radojewo – Biedrusko zlokalizowane są kable telekomunikacyjne oraz - w północnym fragmencie - wodociąg o średnicy 150 mm. Poza tym na analizowanym obszarze brak jest innych sieci infrastruktury technicznej.

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zamkniętego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 265, 374, 474, 477, 316, w obrębie geodezyjnym Biedrusko jest zasadne z następujących powodów:

- wniosku Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego obecne zapisy nie pozwalają na realizację zadania związanego z dostosowaniem infrastruktury kompleksu wojskowego do aktualnych wymogów technicznych;
- konieczności dostosowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

W art. 4 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mowa jest o tym, że w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Jednak - wg informacji wnioskodawcy – nie ustanowiono strefy ochronnej terenu zamkniętego.

Analizowany obszar to dwa tereny, które nie sąsiadują ze sobą. Są zlokalizowane w innych miejscach obszaru geodezyjnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

W ww. ustawie nie precyzuje się jednak, że granice te mają obejmować obszar w jednym miejscu obrębu geodezyjnego, ani też nie ma zakazu objęcia granicami obszaru objętego planem kilku miejsc w obrębie geodezyjnym.