

Zarządzenie nr 203/2022

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 6 grudnia 2022 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej 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:

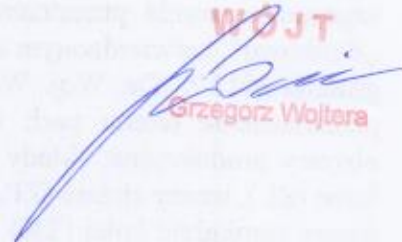
§ 1.

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
 1. obszar (ok. 119,13 ha) objęty jest w znacznej większości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”, zatwierdzonym uchwałą nr XIII/151/15 Rady Gminy Suchy Las, z dnia 17 grudnia 2015 r. (Dz. Woj. Wielk. z 29 grudnia 2015 r. poz. 8912), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary produkcyjne, składy i magazyny oraz obiekty usługowe (P/U i Px/U), tereny leśne (ZL), tereny zieleni (ZP, ZI i Z), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (W), tereny zamknięte kolei (TK) i tereny komunikacji (KD i KX). Północna część obszaru nie jest objęta żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 2. zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami, obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej o symbolu P/U, na tereny zieleni o symbolu Z, tereny lasów o symbolu Ls, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1 i na tereny rolnicze. Obecnie sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, w której – na analizowanym obszarze - mogą zostać odpowiednio zmienione kierunki zagospodarowania terenów;
 3. konieczność weryfikacji obecnego układu komunikacyjnego uwzględniającego aktualne i przyszłe potrzeby tranzytowe terenu, rozważenia kwestii poprowadzenia dróg dojazdowych dla pojazdów ciężarowych, łączących omawiany obszar z drogą powiatową nr 2400P Złotkowo-Sobota oraz połączenia z układem komunikacyjnym sąsiadującego osiedla Złotniki – Osiedle,
 4. zbadanie możliwości częściowego skanalizowania i przebudowy istniejących rowów, budowy urządzeń melioracyjnych oraz zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej, odparowującej i przeciwpożarowej, których jednym z podstawowych celów będzie odprowadzanie i zbieranie wód opadowych, a także zbilansowania istniejących terenów zieleni;
 5. wniosek inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar w północno-zachodniej części Złotkowa, dla zrationalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania

- zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w celu umożliwienia budowy Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą;
6. konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz do procedowanej zmiany Studium, zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego Gminy.
 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 (zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami) oraz jego projektowanej zmiany.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJTY

Grzegorz Wojtera

Załącznik do
Zarządzenia nr 203/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 6 grudnia 2022 r.

Analiza
dotycząca zasadności przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo Zachód – teren aktywizacji
gospodarczej
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium

Suchy Las, 5 grudnia 2022 r.

Urząd Gminy Suchy Las

Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Autorzy opracowania:

- mgr inż. Małgorzata Ratajczak
- mgr inż. Agata Lankiewicz
- mgr Barbara Rybarczyk

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	4
2. Powód oraz cel analizy	4
3. Granice obszaru 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	10
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 Złotkowo	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu	6
Ryc. 3 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	9
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”	11
Ryc. 5 Wrys z mapy ewidencji gruntów	12

1. Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą prawną niniejszej analizy jest rt. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 509 ze zm.), który zobowiązuje Wójta, Burmistrza, Prezydenta Miasta do wykonania przedmiotowej 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 zamiarem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych już planem miejscowym, ze względu na:

- konieczność przeanalizowania układu komunikacyjnego w północnej części obszaru objętego analizą, w zakresie połączenia z układem komunikacyjnym sąsiadującego osiedla Złotniki – Osiedle,
- potrzebę objęcia projektem miejscowego planu północnej części analizowanego obszaru, który do tej pory nie został pokryty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- wniosek inwestora, w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego analizowany obszar w północno - zachodniej części Złotkowa, dla racjonalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w celu umożliwienia budowy Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

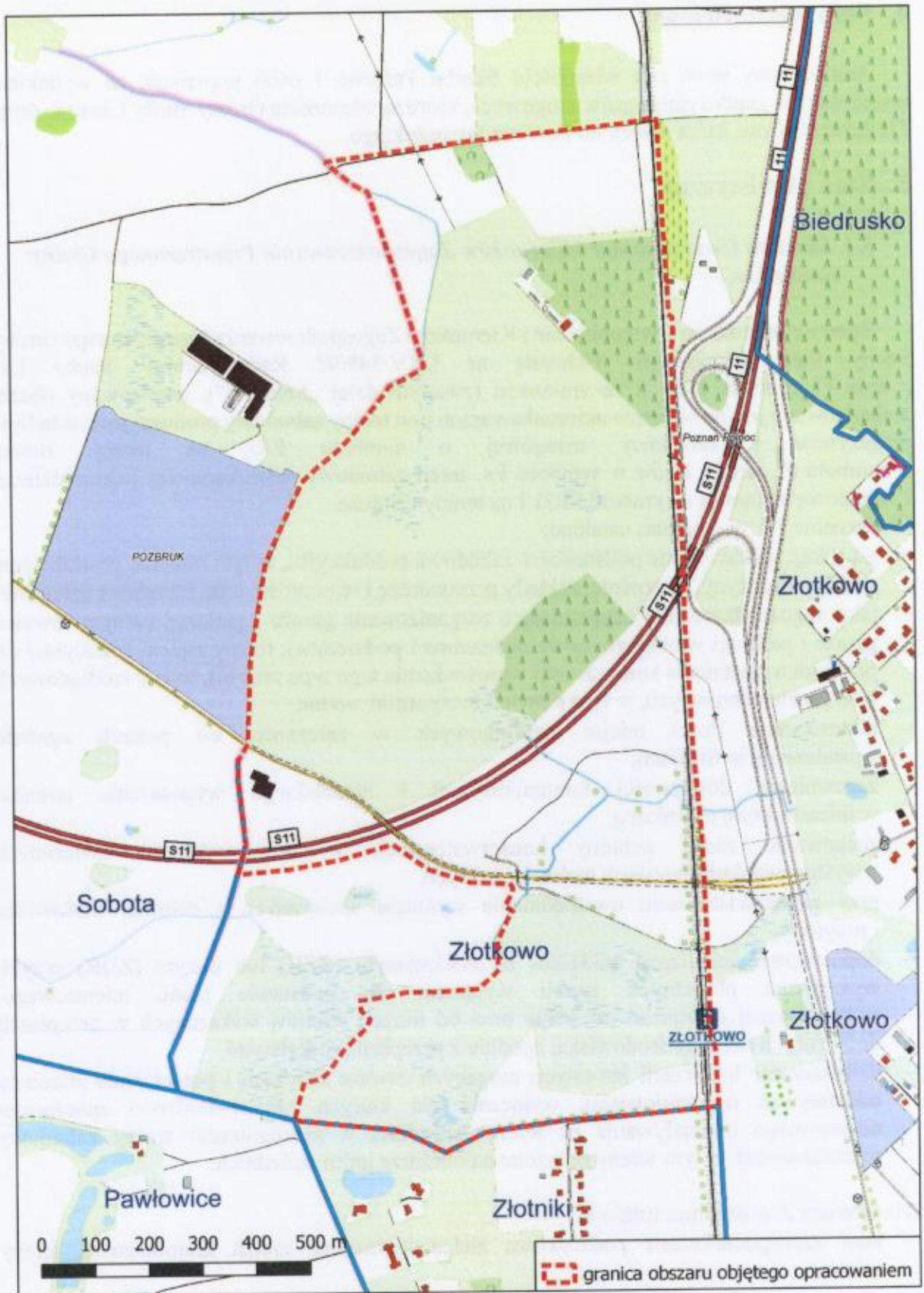
3. Granice obszaru objętego analizą.

Analiza obejmuje obszar położony po zachodniej stronie linii kolejowej Poznań-Piła, stanowiącej jego wschodnią granicę. Od północnej strony analizowany obszar graniczy z sołectwem Gołęczewo, od zachodniej z terenami zielonymi, znajdującymi się w obrębie Złotkowo. Południowy przebieg granicy pokrywa się ze strefą obrębu Złotniki i sąsiadującego z nim osiedla Złotniki Osiedle.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 119,13 ha. Położenie opisywanego obszaru na tle miejscowości Złotkowo oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotkowo
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp dnia 6 grudnia 2022 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp dnia 6 grudnia 2022 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren jest własnością Skarbu Państwa i osób prawnych, za wyjątkiem wydzielonych geodezyjnie pasów drogowych, które są własnością Gminy Suchy Las oraz drogi Złotkowo-Sobota, która należy do Powiatu Poznańskiego.

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 obszarze ukierunkowanym pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej o symbolu P/U, na tereny zieleni o symbolu Z, tereny lasów o symbolu Ls, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1 i na tereny rolnicze.

Dla terenów P/U w Studium ustalono:

- jako zagospodarowanie podstawowe zabudowa produkcyjna, w tym budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe oraz zabudowa usługowa,
- jako zagospodarowanie uzupełniające zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne), tereny zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb zgodnie z ustaleniami w Studium,
- 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,
- dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnych awarii wyłącznie na podstawie planu miejscowego, w bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych terenów wskazanych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym tereny położone na obszarze gmin sąsiednich;

Dla terenów Z w Studium ustalono:

- jako zagospodarowanie podstawowe zieleni izolacyjna, zieleni krajobrazowa, tereny zalesień,
- jako zagospodarowanie dopuszczalne zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury rekreacyjnej i technicznej, drogi, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne,

- dopuszcza się wprowadzenie zalesień stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody,
- na terenach zieleni krajobrazowej dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury rekreacyjnej takich jak: placów zabaw oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Dla terenów Ls w Studium ustalono:

- jako zagospodarowanie podstawowe lasy, tereny związane z gospodarką leśną,
- jako zagospodarowanie dopuszczalne obiekty związane z gospodarką leśną, dopuszczenie zalesiania gruntów rolnych, będących we władaniu Lasów Państwowych.

Dla terenów MU1 w Studium ustalono w szczególności:

- jako zagospodarowanie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową), towarzyszącą zabudowę usługową i zieleni urządzonej i krajobrazową, zieleni izolacyjną, niewielkie tereny lasów,
- jako zagospodarowanie dopuszczalne zabudowę zagrodową, zabudowę usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne,
- 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,
- dopuszczenie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w tym na tereny położone na terenach gmin sąsiednich.

Dla terenów rolniczych w Studium ustalono w szczególności:

- zakaz lokalizacji nowych budynków,
- kontynuację funkcji dla istniejącej zabudowy o funkcji rolniczej, z dopuszczeniem jej rozbudowy do maksymalnie 20% w stosunku do istniejącej zabudowy,
- kontynuację funkcji dla istniejących obiektów o funkcji innej niż funkcja rolnicza, bez możliwości ich rozbudowy,
- ochronę gleb III klasy bonitacyjnej przed nieuzasadnioną zabudową,

- wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych,
- dopuszczenie wprowadzenia zalesień stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody,
- dopuszczenie terenów śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkich zbiorników wodnych.



LEGENDA

MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ	TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M2
MU1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWA USŁUGOWA	UŻYTKI ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	DROGA EKSPRESOWA 511 W TYM ODCINEK DROGI KRAJOWEJ NR 11
PU	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ	DROGI POWIATOWE
LS	TERENY LASÓW	DROGI GMINNE
Z	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ	LINIA KOLEJOWA NR 354 POZNAŃ-PILA
W	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH	STACJA I PRZYSTANKI KOLEJOWE
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ		GRANICE OBRĘBÓW
OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ		NAZWY MIEJSCOWOŚCI
OBSZARY LOKALIZACJI PARKINGÓW PARK & RIDE		GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU
TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANÓW/MSKARCHEOLOGICZNYCH WŁĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW W TYM STANÓW/MSKARCHEOLOGICZNYCH WŁĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW		

Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sucho Las
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp dnia 6 grudnia 2022 r.]

Na rysunku Studium, na analizowanym obszarze, wskazano tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków.

Obecnie sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, w której - na analizowanym obszarze - mogą zostać odpowiednio zmienione kierunki zagospodarowania terenów.

5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/151/15 z dnia 17.12.2015 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2015 r., poz. 8912). Powyższy plan ustala przeznaczenie terenu pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej o symbolu P/U i Px/U,
- tereny lasów o symbolu ZL,
- tereny zieleni o symbolach ZP, ZI i Z,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu W,
- tereny zamknięte kolei o symbolu TZ,
- tereny komunikacji o symbolach KD i KX

Dla terenu MN ustalono w szczególności:

- zakaz budowy nowych budynków,
- dopuszczenie rozbiórki, remontów, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejącej, zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w planie,

Dla terenów P/U ustalono w szczególności:

- lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej oraz składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- wprowadzenie na terenach zieleni izolacyjnej,
- zróżnicowane wskaźniki intensywności zabudowy,
- zróżnicowana wysokość zabudowy.

Dla terenów Px/U ustalono w szczególności:

- lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej oraz magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,50,
- wysokość zabudowy do 15,0 m.

Dla terenów ZL ustalono w szczególności zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – lasy, z zakazem realizacji obiektów budowlanych.

Dla terenów ZP, ZI i Z ustalono w szczególności realizację zieleni, z zakazem realizacji miejsc postojowych oraz budynków.

Dla terenów W ustalono w szczególności zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rowy oraz zbiorniki wodne z dopuszczeniem skanalizowania rowów z zakazem realizacji ogrodzeń, miejsc postojowych oraz budynków.

Dla terenów TZ ustalono:

- lokalizację nowych budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej, w tym wiat, z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących,
- zakaz lokalizacji budynków.



Legenda

KX	Teren ciągu pieszo - rowerowego	KDG	Teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego	MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDL	Tereny dróg publicznych głównych	KDS	Tereny dróg publicznych krajowej ekspresyjnej nr 11 oraz węzła Złotkowo	KDD	Tereny dróg publicznych ojazdowych
KDL	Tereny dróg publicznych lokalnych	ZL	Tereny lasów	P&U	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej
P&U	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	WVS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	Z	Tereny zieleni naturalnej
TZ	Tereny zamknięte kolei	ZI	Tereny zieleni izolacyjnej	ZP	Tereny zieleni urządzonej
Granicz	Granicz planu				

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp dnia 6 grudnia 2022 r.]

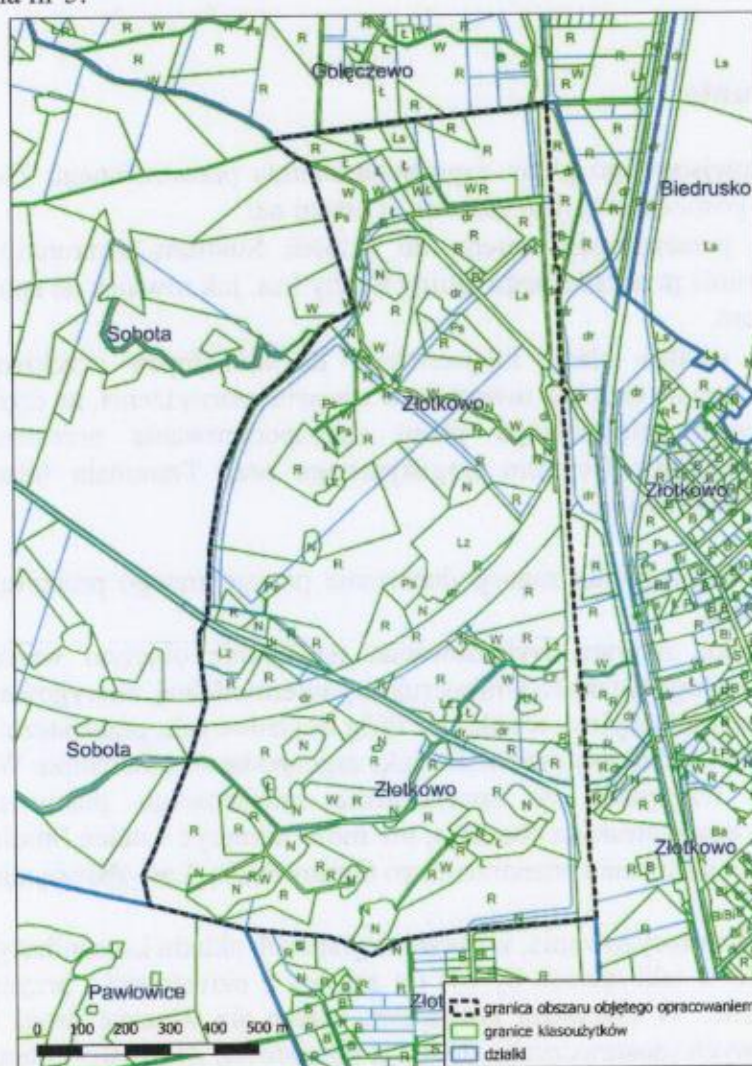
Wniosek inwestora dotyczy zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz układu komunikacyjnego w rejonie ww. działek.

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar w większości nie jest zabudowany, poza niżej wymienionymi. Terenami:

- terenem kolejowym, na którym zlokalizowana jest linia kolejowa Poznań-Piła,
- terenami istniejących dróg: dróg gminnych, drogi powiatowej Złotkowo-Sobota oraz drogi krajowej nr 11,
- terenem działki nr ewid. 117/2, na którym zlokalizowane są budynek mieszkalny i budynki inwentarskie.
- terenem działki nr ewid. 100/9, na której zrealizowany jest budynek magazynowo-biurowy.

W granicach obszaru analizy znajdują się grunty rolne klasy III o niewielkiej powierzchni, wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 5.



Ryc. 5 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp dnia 6 grudnia 2022 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest bardzo dobrze skomunikowany. Przylega bezpośrednio do drogi powiatowej Złotkowo-Sobota oraz do drogi krajowej nr 11. Ulice te mają nawierzchnię asfaltową.

Ważna jest też przylegająca do analizowanego obszaru linia kolejowa Poznań-Piła, umożliwiającą m. in. dostęp do Poznańskiej Kolei Metropolitalnej.

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Na analizowanym obszarze istnieją sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w pasie drogowym drogi gminnej - ulicy Pasieka, przebiegają:
 - wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
 - gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
 - sieć elektroenergetyczna podziemna kablowa w eksploatacji ENEA S.A.;
- 2) w pasach drogowych drogi powiatowej Złotkowo-Sobota oraz drogi krajowej nr 11 istnieją kable energetyczne oraz kanalizacja odwodnieniowa odprowadzająca wody opadowe z tych dróg.

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej, jest zasadne, z uwagi na:

- dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak również do sporządzanej obecnie zmiany Studium,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do aktualnych oczekiwań potencjalnych inwestorów w tym na wniosek inwestora w sprawie sporządzenia, na części analizowanego obszaru, nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia budowy Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

W nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego proponuje się uwzględnić następujące zalecenia.

W przypadku zamiaru wybudowania, na terenie objętym wnioskiem inwestora, większych obiektów logistycznych i infrastruktury intermodalnej, skorygowania w planie może wymagać układ komunikacyjny, w zakresie dróg dojazdowych, przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W takim przypadku trzeba mieć na względzie, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, nie może naruszyć ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, obowiązującego w dniu jego uchwalenia.

W przypadku skorygowania, w optymalny sposób układu komunikacyjnego, w zakresie dróg dojazdowych, w taki sposób by był on zgodny z aktualnymi i przyszłymi potrzebami tranzytowymi terenu. W pierwszej kolejności, zaleca się włączyć drogi obsługujące ruch pojazdów ciężarowych (dostawczych), do drogi powiatowej Złotkowo-Sobota.

W planie proponuje się zbadanie możliwości częściowego skanalizowania i przebudowy istniejących rowów, budowy urządzeń melioracyjnych oraz zbiorników wodnych

o funkcji retencyjnej, odparowującej i przeciwpożarowej, których jednym z podstawowych celów będzie odprowadzanie i zbieranie wód opadowych.

Proponuje się wykreowanie nowych terenów zielonych w lokalizacji dostosowanej do planowanej inwestycji.

Poza powyższymi zaleceniami, istotne jest też uwzględnienie zaleceń w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, jak również w sporządzanej obecnie zmianie Studium.

WÓJT

Grzegorz Wojtera