

w sprawie zmiany Zarządzenia 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.

Zmienia się treść zarządzenia 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, w następujący sposób:

1. w § 1 ust. 1 zmienia się treści pkt. 1, 2, 3, 4, 5 i 6, które otrzymują brzmienie:

„1) obszar (ok. 119,67 ha) objęty jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. 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. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 8912), w którym teren przeznaczony został pod obiekty produkcyjne, magazyny i obiekty usługowe (o symbolach: P/U i Px/U), tereny zieleni (o symbolach: ZP, ZI i Z) i zieleni lasów (o symbolu ZL), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu MN), ulice dojazdowe (o symbolach: KD i KX), wody powierzchniowe śródlądowe (o symbolu WS) oraz obszar zamknięty kolei (o symbolu TK). Niewielki fragment obszaru, który stanowi działka gruntu nr 393/1, obr. Złotniki, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Północny Zachód, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/302/20 Rady Gminy Suchy Las z dnia 10 grudnia 2020 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 29 grudnia 2020 r., poz. 10149), określa przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu 4MN) oraz tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej (o symbolu 2KDD). Północna część obszaru nie jest objęta żadnym 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, tereny 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) konieczna jest weryfikacja obecnego układu komunikacyjnego uwzględniającego aktualne i przyszłe potrzeby tranzytowe terenu, a także rozważenie 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) konieczne jest 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) złożony został wniosek inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar w północno-zachodniej części Złotkowa, w celu zrationalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz określenia zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, umożliwiających budowę Centrum Logistycznego oraz Terminala Intermodalnego wraz z niezbędną infrastrukturą;

6) konieczne jest dostosowanie 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. w § 1 ust. 1 dodaje się pkt. 7 o treści:

„7) złożony został wniosek osoby fizycznej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działkę gruntu nr 393/1, obręb Złotniki oraz działkę gruntu 94/15, obręb Złotkowo, celem wykreowania funkcjonalnego układu komunikacyjnego na granicy z osiedlem Złotniki-Osiedle.”

3. Zmienia się dokumentację wykonania czynności, o której mowa w § 1 ust. 2, która stanowiła załącznik do zarządzenia nr 203/2022 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 6 grudnia 2022 r. stanowiącą analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, poprzez wprowadzenie nowego załącznika.

§ 2

Pozostałe zapisy zarządzenia pozostają bez zmian.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA

Grzegorz Wojtera

Załącznik do
Zarządzenia nr 207/2022
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 13 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, 12 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	14

Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Złotkowo	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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo”.....	11
Ryc. 5 Wyrys z mapy ewidencji gruntów.....	13

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. 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 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,
- wniosek osoby fizycznej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działkę gruntu nr 393/1, obręb Złotniki oraz działkę gruntu 94/15, obręb Złotkowo, celem wykreowania funkcjonalnego układu komunikacyjnego na granicy z osiedlem Złotniki-Osiedle.

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. 119,67 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 12 grudnia 2022 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp dnia 12 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. Działka ewidencyjna o numerze 393/1, położona w południowej granicy obszaru stanowi własność osoby fizycznej.

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 zieleń izolacyjna, zieleń krajobrazowa, tereny zalesień,
- jako zagospodarowanie dopuszczalne zieleń urządzona, 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.

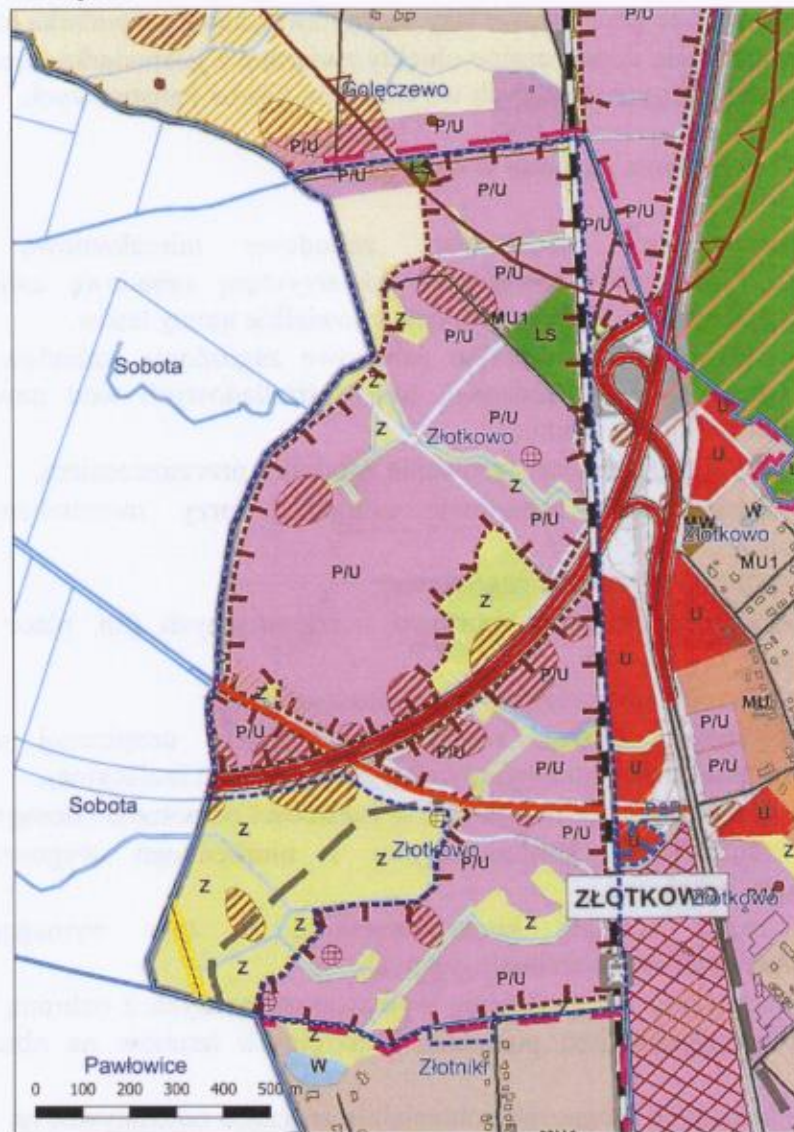
Dla terenów MU1 w Studium ustalono w szczególności:

- 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

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ		TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M2
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ		UŻYTKI ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		DROGA EKSPRESOWA S11 W TYM ODCINEK DROGI KRAJOWEJ NR 11
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ		DROGI POWIATOWE
	TERENY LASÓW		DROGI GMINNE
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ		LINIA KOLEJOWA NR 354 POZNAŃ-PILA
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH		STACJA I PRZYSTANKI KOLEJOWE
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ		GRANICE OBRĘBÓW
	OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ		NAZWY MIEJSCOWOŚCI
	OBSZARY LOKALIZACJI PARKINGÓW PARK & RIDE		GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU
	TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI WŁĘTCH W WIDENIACH ZABYTKÓW W TYM STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI		

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 12 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.

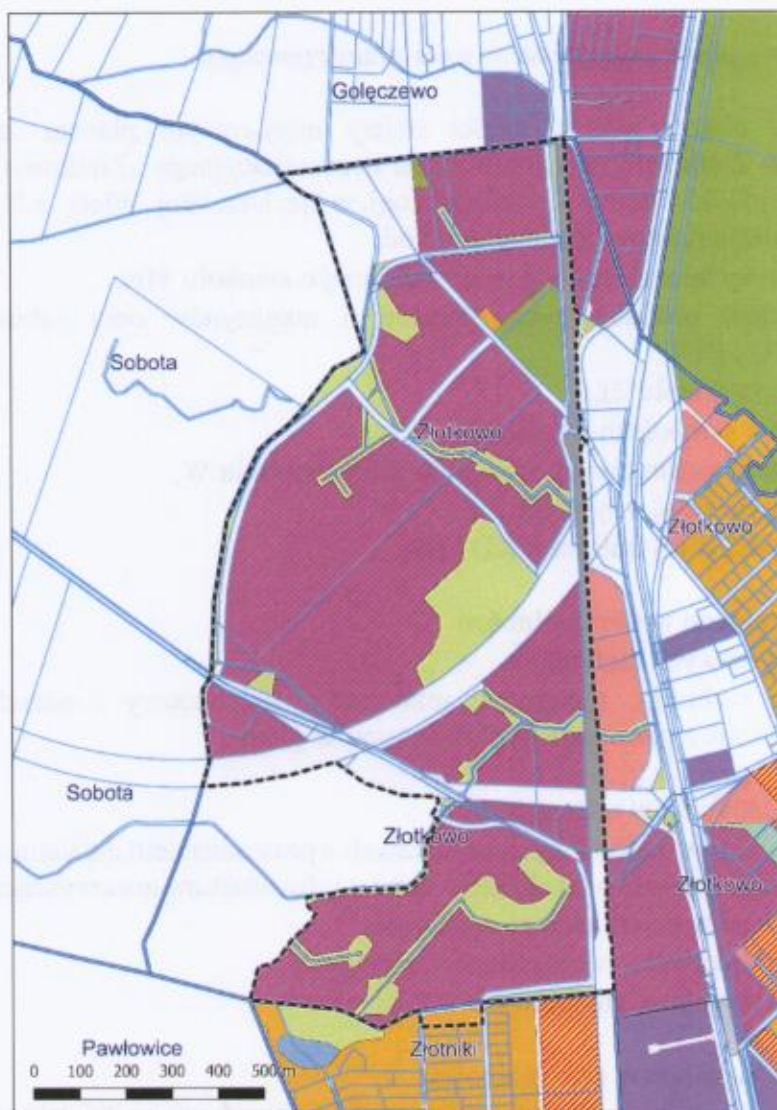
Dla terenów ZL ustalono w szczególności zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – lasy, z zakazem realizacji obiektów budowlanych.

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	KOBP	Teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego	MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDG	Tereny drogi publicznej głównej	KDS	Tereny drogi publicznej krajowej ekspresowej nr 11 oraz węzła Złotkowo	KDD	Tereny dróg publicznych dojazdowych
KDL	Tereny dróg publicznych lokalnych	ZL	Tereny lasów	PDU	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej
PDU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	Z	Tereny zieleni naturalnej
TZ	Tereny zamknięte kolei	ZI	Tereny zieleni izolacyjnej	ZP	Tereny zieleni urządzonej
	Granica 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 12 grudnia 2022 r.]

Pozostała część analizowanego obszaru dotycząca w całości działki ewidencyjnej nr 393/1, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Północny Zachód, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/302/20 z dnia 10 grudnia 2020 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wielk. w dniu 29 grudnia 2020 r., poz. 10149). Powyższy plan ustala przeznaczenie terenu pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN,
- tereny komunikacji o symbolu KDD.

Dla terenu MN ustalono w szczególności:

- lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40,
- powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- zróżnicowaną wysokość zabudowy,
- zróżnicowaną liczbę kondygnacji naziemnych,
- zróżnicowaną geometrię dachów.

Wniosek inwestora, podobnie jak wniosek osoby fizycznej, dotyczą zmiany ustaleń obowiązujących miejscowych planów w zakresie przeznaczenia terenu oraz układu komunikacyjnego w rejonie ww. działek.

6. Stan zainwestowania

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

- 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 12 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, umożliwiająca 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 Pasięka, 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,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego celem wykreowania bardziej funkcjonalnego układu komunikacyjnego przy granicy z osiedlem Złotniki-Osiedle oraz strefy buforowej pomiędzy terenami przeznaczonymi w planie na przemysł i usługi, a terenami mieszkaniowymi.

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. Dodatkowo, przeanalizowania wymaga rozwiązanie komunikacyjne, znajdujące się w południowej części wyznaczonego obszaru, bezpośrednio przy osiedlu Złotniki-Osiedle, gdzie zasadnym będzie rozważenie wprowadzenia strefy buforowej, rozdzielającej tereny o różnych funkcjach – przemysłowo-usługowe i mieszkaniowe.

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

