

Zarządzenie nr 74/2023

Wójta Gminy Suchy Las

z dnia 12 maja 2023 r.

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytnej 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 Południowy-Wschód – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytnej, zwanego dalej „Planem”, jest zasadne z następujących względów:
 1. obecnie obszar (ok. 14,1 ha) objęty jest w znacznej większości dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W południowej części opracowania obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotkowo na terenie działek o nr ewid. 33/2, 34/7, 34/8 - zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las*, uchwalony uchwałą nr XLII/403/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 48 z dnia 7 maja 2001 r., poz. 816), w którym obszar ten przeznaczony jest pod tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone symbolem G oraz symbolem G/U, tereny parkingów oznaczone symbolem KS oraz tereny lasów oznaczone symbolem LS. W północnej części opracowania – obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo - Południowy Wschód*, uchwalony uchwałą nr XLVIII/450/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 139 z dnia 15 listopada 2001 r., poz. 2788), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod aktywizację gospodarczą, oznaczone symbolem AG, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem MJ, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej, oznaczone symbolem MG, tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD oraz tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej o nieobligatoryjnej realizacji, oznaczone symbolem KD*. Działka drogowa ul. Żytnej nie jest objęta obecnie 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1. Obecnie sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, w której – na analizowanym obszarze – projektuje się pozostawienie obecnych kierunków zagospodarowania terenów;
 3. konieczność weryfikacji obecnego układu komunikacyjnego uwzględniającej aktualne i przyszłe potrzeby komunikacyjne terenu;

4. potrzeba skorygowania obecnie zaprojektowanego układu komunikacyjnego dróg dojazdowych KD*, przecinającego tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo usługowe, w celu zmiany z funkcji komunikacyjnej na funkcję inną niż komunikacyjna;
 5. zaprojektowanie buforu zieleni izolacyjnej, oddzielającego tereny o różnym przeznaczeniu;
 6. wniosek inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar we wschodniej części Złotkowa dla działek ewidencyjnych nr 33/2, 34/8, obręb Złotkowo, dla zrationalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.
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.

WÓJT

Grzegorz Wojtera

Suchy Las, dnia 12 maja 2023 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 74/2023
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 12 maja 2023 r.

Analiza

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo Południowy-Wschód – rejon ul. Obornickiej i Żytnej
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami studium




URZĄD GMINY SUCHY LAS

adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

tel.: +48 61-8926-250, fax: +48 61-8125-212

e-mail: ug@suchylas.pl, www.suchylas.pl



Urząd Gminy Suchy Las
Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału: Agnieszka Serafin
Zastępca Kierownika wydziału: Tomasz Lisowski

Opracowanie: mgr inż. Małgorzata Ratajczak
mgr inż. Agata Lankiewicz
mgr Barbara Rybarczyk
inż. Paweł Zieliński

 Suchy Las

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	10
6. Stan zainwestowania	13
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	14
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	15
9. Podsumowanie	16

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE MIEJSCOWOŚCI ŻŁOTKOWO	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 OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
RYC. 5 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW	13
RYC. 6 OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA OBSZARU	14
RYC. 7 SIĘĆ ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	16

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 zm.), który zobowiązuje wójta 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 zamiarem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych już dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ze względu na:

- konieczność przeanalizowania dotychczas planowanego układu komunikacyjnego, celem dostosowania rozwiązań drogowych, pozwalających na obsługę terenów przeznaczonych pod produkcję i usługi,
- wprowadzenie buforu zieleni izolacyjnej, oddzielającego tereny przeznaczone pod różne funkcje,
- potrzebę skorygowania obecnie zaprojektowanego układu drogowego, przecinającego tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe objęte analizą, celem zmiany funkcji na inną, niż komunikacyjna, co umożliwi gospodarowanie terenem w racjonalny sposób,
- wniosek inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w części analizowany obszar, dla zrationalizowania na tym obszarze przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w celu umożliwienia budowy zakładu produkcyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

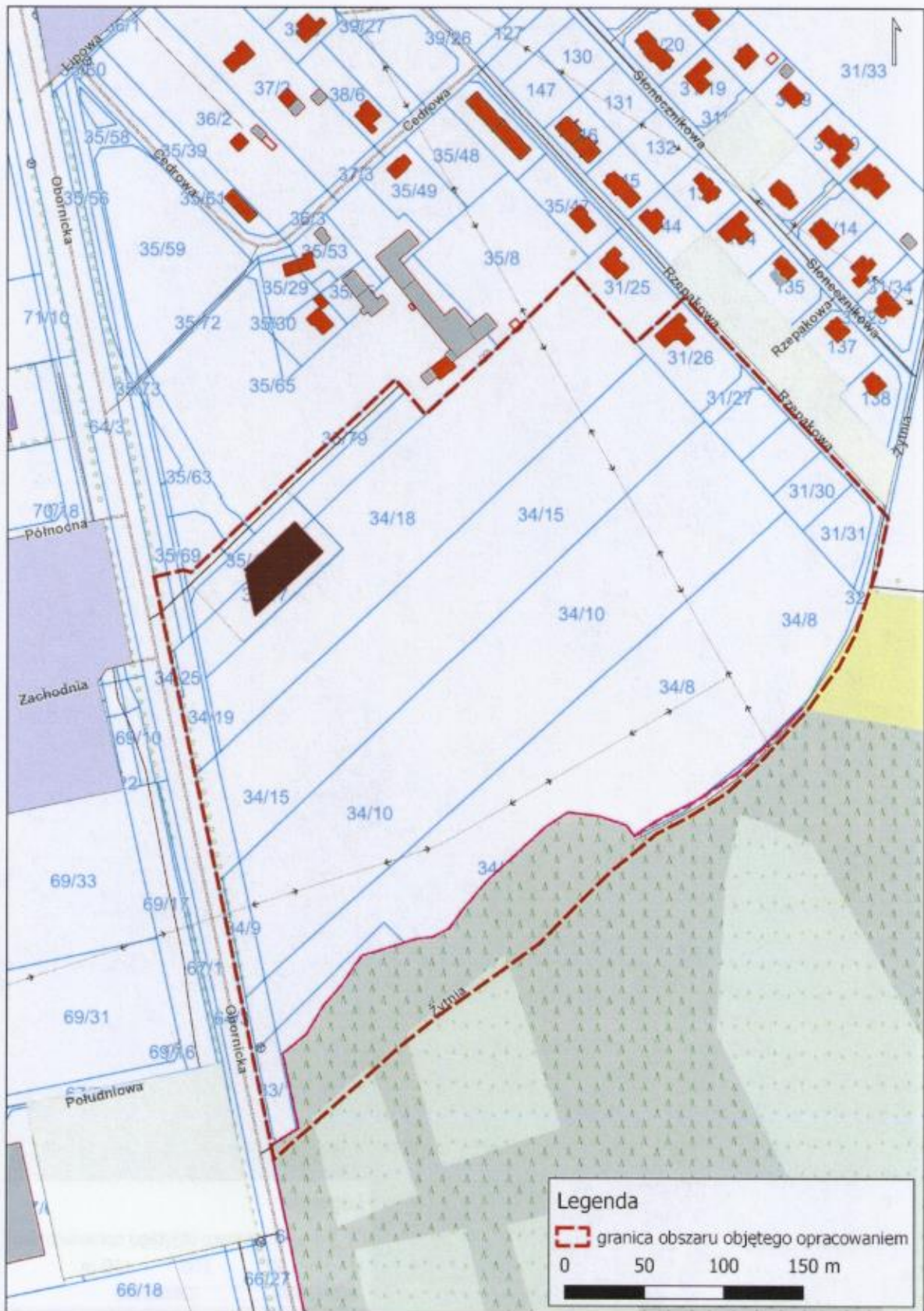
3. Granice terenu objętego analizą

Analiza obejmuje obszar położony w Złotkowie, po wschodniej stronie ulicy Obornickiej, stanowiącej jego zachodnią granicę. Od strony północno-zachodniej teren wyznaczają północno-zachodnie granice działek nr ewid.: 35/77, 35/78, 35/79, 34/18, 31/26, od strony północno-wschodniej ulica Rzepakowa, a od strony południowo-wschodniej ulica Żytnia.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 14,1 ha. Położenie opisywanego terenu 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 12.05.2023 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 12.05.2023 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren jest własnością osób prawnych i fizycznych, za wyjątkiem wydzielonych geodezyjnie pasów drogowych, które 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”), analizowana przestrzeń zlokalizowana jest na obszarze ukierunkowanym pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej o symbolu P/U oraz na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1.

Dla terenów P/U w Studium ustalono w szczególności:

- 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,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i terenów zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem P/U,
- 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 MU1 w Studium ustalono w szczególności:

- jako zagospodarowanie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową), towarzyszącą zabudowę usługową i zieleni urządzoną 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.

Na rysunku Studium, na analizowanym obszarze wskazano:

- tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
- użytki rolne III klasy bonitacyjnej,
- planowane drogi ponadlokalne.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.



Legenda

MU1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
P/U	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	UŻYTKI ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
	DROGI GMINNE
	PLANOWANE DROGI PONADLOKALNE: NOWY WYLOT NA OBORNIKI I PÓŁNOCNO – WSCHODNIA OBWODNICA POZNANIA ORAZ WARIANTY PLANOWANEGO ODDCINKA DROGI EKSPRESOWEJ S11
	TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJETYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW W TYM STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI (A)
	GRANICE OBRĘBÓW

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 12.05.2023 r.]

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w większości jest objęty dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotkowo na terenie działek o nr ewid. 33/2, 34/7 i 34/8, uchwalonym uchwałą nr XLII/403/2001 z dnia 26.04.2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2001 r., Nr 48, poz. 816), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod:
 - tereny aktywizacji gospodarczej o symbolu G,
 - tereny aktywizacji gospodarczej z usługami o symbolu G/U,
 - tereny urządzeń obsługi komunikacji kołowej o symbolu KS,
 - tereny zieleni leśnej o symbolu LS,
 - tereny urządzeń elektroenergetycznych o symbolu EE,
 - tereny komunikacji kołowej o symbolach KD i KDK.

Dla terenu G ustalono w szczególności:

- główną funkcją terenu jest: przemysł, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny,
- maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m,
- nieprzekraczalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 50%.

Dla terenu G/U ustalono w szczególności:

- główną funkcją terenu są biura, administracja, pracownicze obiekty socjalne, obiekty warsztatowe,
- maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m,
- nieprzekraczalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 50%.

Dla terenów LS ustalono w szczególności pozostawienie istniejących terenów zieleni leśnej.

Dla terenu KS ustalono w szczególności realizację parkingu dla samochodów ciężarowych.

Dla terenu EE ustalono w szczególności lokalizację stacji transformatorowej typu konsumpcyjnego;

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo-Południowy Wschód, uchwalonym uchwałą nr XLIII/450/2001 z dnia 18.10.2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2001 r., Nr 139, poz. 2788), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MJ,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej o symbolu MG,
 - tereny aktywizacji gospodarczej o symbolu AG,
 - tereny komunikacji o symbolach kD, kD*, kZ, kI,
 - tereny urządzeń elektroenergetycznych o symbolu EE.

Dla terenu MJ ustalono w szczególności:

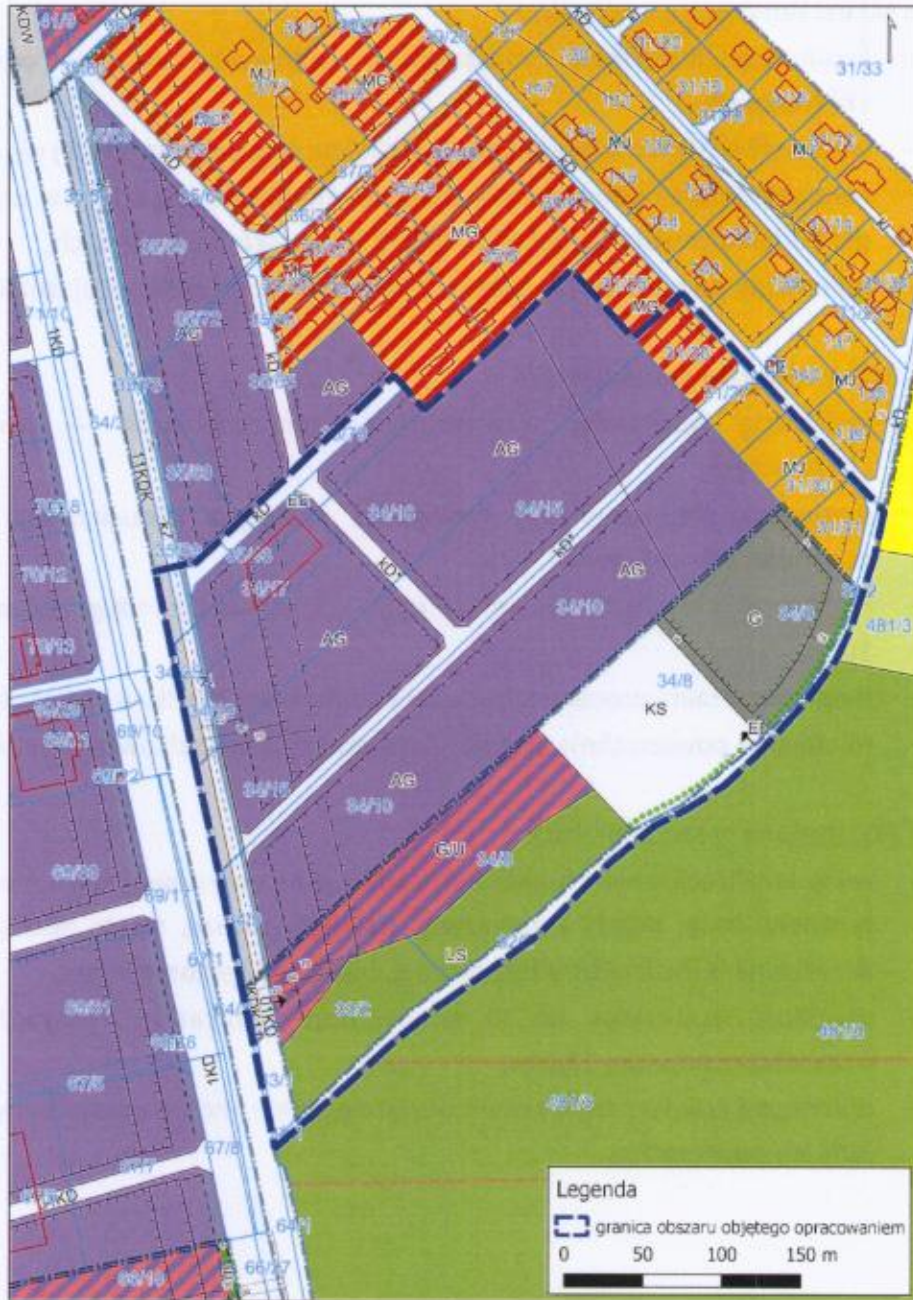
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji, nie więcej niż 10 m,
- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej działki w wysokości 30% dla budynków wolnostojących i 40% dla budynków bliźniaczych,
- minimalna powierzchnia zieleni – 25% powierzchni całkowitej działki.

Dla terenu MG ustalono w szczególności:

- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolnostojących i bliźniaczych,
- dopuszcza się lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji, nie więcej niż 10 m,
- nieprzekraczalny procent zabudowy kubaturowej działki w wysokości 50%,
- minimalna powierzchnia zieleni – 20% powierzchni całkowitej działki.

Dla terenu AG ustalono w szczególności:

- zakaz lokalizacji innych funkcji niż produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, biura, usługi komercyjne,
- wysokość budynków do III kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m,
- minimalna powierzchnia zieleni dla istniejących i nowo wyznaczonych działek – 30% ich powierzchni.



Legenda

kZ Tereny komunikacji - ulica zbiorcza	kI Tereny komunikacji - zjazdy indywidualne do pojedynczych lub kilku działek	EE Tereny urządzeń elektroenergetycznych
kD* Tereny komunikacji- ulice dojazdowe o nieobligatoryjnej realizacji	MG Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej	kD Tereny komunikacji- ulice dojazdowe
MJ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	AG Tereny aktywizacji gospodarczej	KDK Tereny komunikacji - droga krajowa
K Teren pod realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi nr 11	KDK Droga krajowa	LS Las
KD Droga dojazdowa- serwisowa	GJ Tereny aktywizacji gospodarczej z usługami	KS Tereny parkingu
G Tereny aktywizacji gospodarczej		

Ryc. 4 Wyrwy z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 12.05.2023 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar generalnie nie jest zabudowany, poza niżej wymienionymi terenami:

- terenem działek nr ewid. 34/17, 35/43 przyległym do ulicy Obornickiej, na którym zlokalizowany jest budynek serwisowy salonu samochodowego – centrum napraw powypadkowych,
- terenem działki nr ewid. 31/26 przy ulicy Rzepakowej, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

Budynek serwisowy salonu samochodowego to jednokondygnacyjna hala z dachem płaskim. Przed budynkiem zlokalizowany jest duży parking.

Budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek dwukondygnacyjny z dachem skośnym wielospadowym.

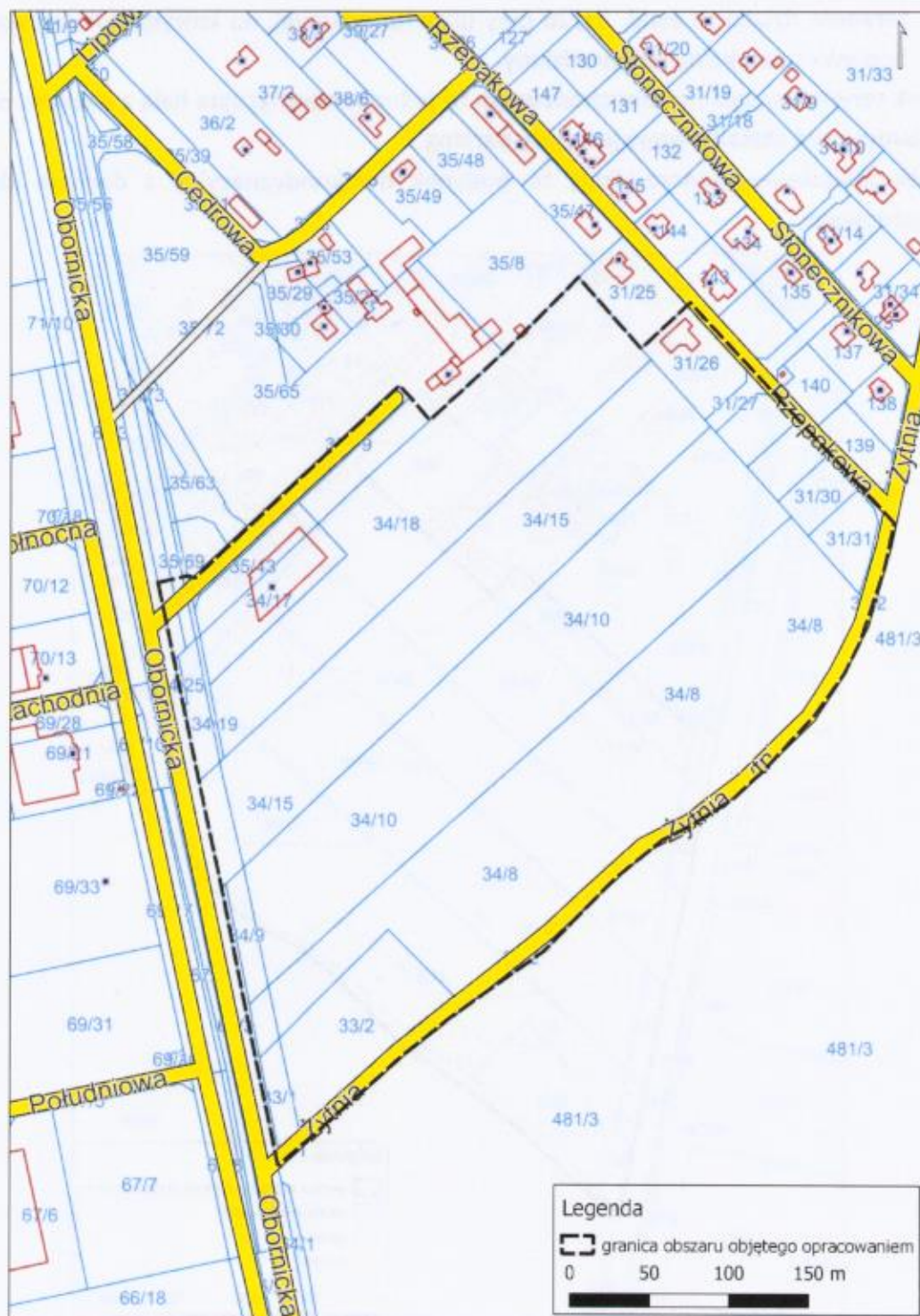


Ryc. 5 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 12.05.2023 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest bardzo dobrze skomunikowany. Przylega bezpośrednio do głównej drogi gminnej – ulicy Obornickiej o nawierzchni asfaltowej. Od strony południowo-wschodniej przebiega ulica Żytnia, umocniona płytami betonowymi. Ulica Rzepakowa, obsługująca tereny po stronie północno-wschodniej, ma nawierzchnię utwardzoną.



Ryc. 6 Obsługa komunikacyjna obszaru

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 12.05.2023 r.]

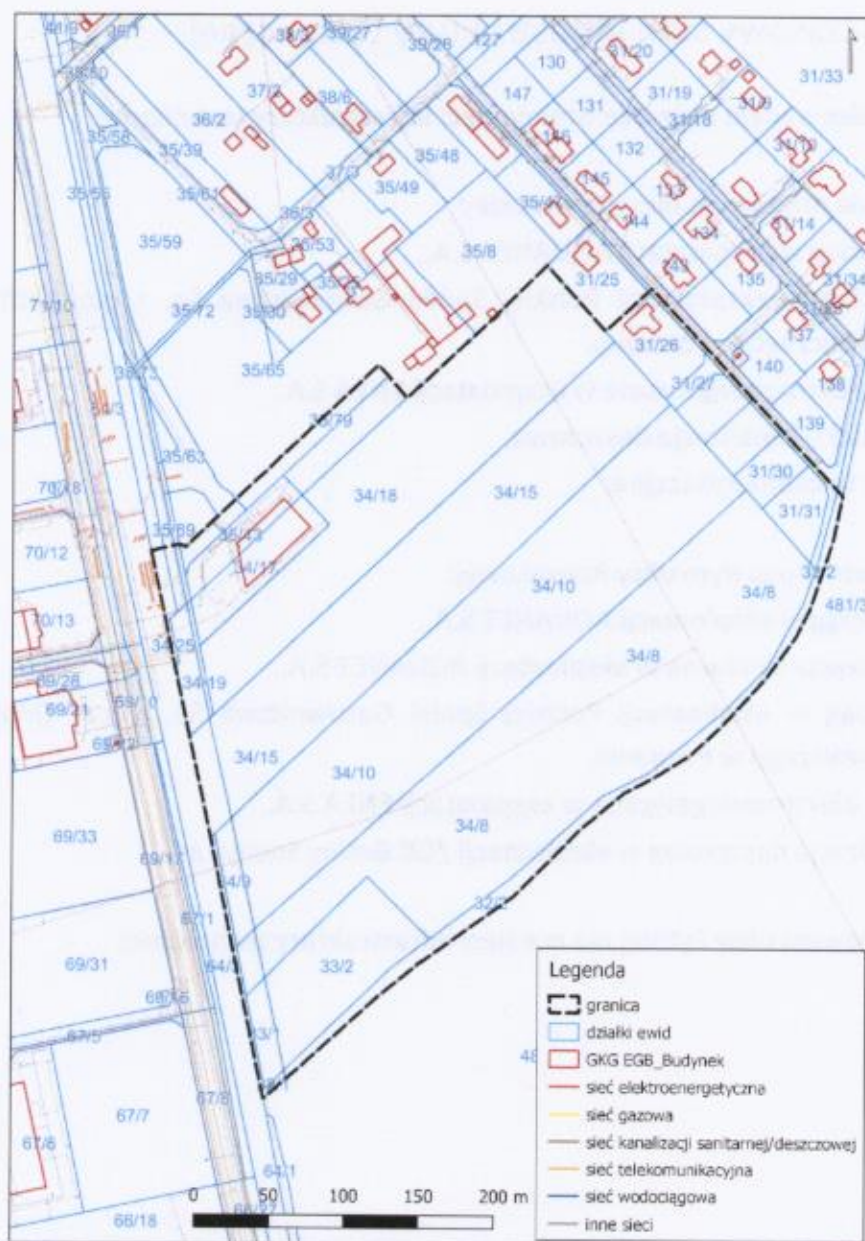
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Na analizowanym obszarze istnieją sieci infrastruktury technicznej:

1. w pasie drogowym ulicy Obornickiej:
 - wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
 - gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
 - sieci elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
 - w części – kanalizacja deszczowa,
 - kable telekomunikacyjne;

2. w pasie drogowym ulicy Rzepakowej:
 - wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
 - kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
 - gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
 - kable elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
 - kanalizacja deszczowa w eksploatacji ZGK Gminy Suchy Las.

W pasie drogowym ulicy Żytniej nie ma sieci infrastruktury technicznej.



Ryc. 7 Sieć istniejącej infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 12.05.2023 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo Południowy-Wschód – rejon ul. Obornickiej Żytniej jest zasadne ze względu na:

- konieczność przeanalizowania dotychczas zaplanowanego układu komunikacyjnego, celem dostosowania rozwiązań pozwalających na obsługę terenów przeznaczonych pod produkcję i usługi,
- wprowadzenie buforu zieleni izolacyjnej, oddzielającego tereny przeznaczone pod różne funkcje,
- potrzebę skorygowania obecnie zaprojektowanego układu drogowego, przecinającego tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo usługowe objęte analizą, celem zmiany funkcji

na inną niż komunikacyjna, co umożliwi gospodarowanie terenem w racjonalny sposób,

- aktualizację ustaleń obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualnych oczekiwań potencjalnych inwestorów, w tym na wniosek inwestora w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część analizowanego obszaru, dla umożliwienia budowy zakładu produkcyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą.

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

1. Należy zapewnić ochronę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami planowanych inwestycji produkcyjnych poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, ewentualnie odpowiednie odsunięcie linii zabudowy oraz dopuszczenie zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości.
2. W planie proponuje się zwrócić uwagę na ochronę istniejących terenów leśnych i zachować odpowiednie odległości od tzw. ściany lasu. Proponuje się wykreowanie nowych terenów zielonych w lokalizacji dostosowanej do potencjalnych inwestycji.
3. W przypadku zamiaru wybudowania, na terenie objętym wnioskiem inwestora, większych niż dopuszczone w obecnych planach miejscowych obiektów produkcyjnych, zmiany będzie wymagać zaplanowany dotychczas układ komunikacyjny w zakresie dróg dojazdowych, przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Trzeba mieć na względzie, że sporządzenie nowego 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.
4. Jeśli dostosowaniu uległby układ komunikacyjny w zakresie dróg dojazdowych, powinien być zaprojektowany w taki sposób by był on zgodny z aktualnymi i przyszłymi potrzebami tranzytowymi terenu, drogi te powinny mieć włączenie do ulicy Obornickiej poprzez drogę zbiorczą.

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.

WOJT

Grzegorz Wojtera

