

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon ulic Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:

§ 1.

1. W związku z zamiarem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chłudowo – rejon Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej, zwanego dalej „Planem” wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia
2. Sporządzenie Planu jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar (ok. 24,54 ha) nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W niewielkim, północnym fragmencie obszaru opracowania analizy, na działce o nr ewidencyjnym 360/10 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXVIII/328/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłudowo, działki nr 360/1, 360/2, 360/3 (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 108 z 18 lipca 2005 r., poz. 2996), który przeznaczają grunty pod tereny usług, w tym usług handlu (o symbolu 5U).
 - 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 został przeznaczony kierunkiem pod następujące funkcje: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (o symbolu P/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (o symbolu MU2), tereny komunikacji drogowej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
 - 3) wpłynęły dwa wnioski osoby fizycznej o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chłudowo, działki nr 360/1, 360/2, 360/3, w zakresie obejmującym zmianę przeznaczenia terenu z usługowego na mieszkaniowy jednorodzinny dla działki o nr ewidencyjnym 360/10, obręb Chłudowo. Wpłynął również wniosek osoby fizycznej o umieszczenie w budżecie na rok 2020 zadania sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ewidencyjnym 536/2, obręb Chłudowo, w zakresie wprowadzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto Sołectwo Chłudowo przedłożyło wnioski do budżetu na odpowiednio rok 2023 i rok 2024 o wykonanie zadania sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami Gołęczewskiej, Strumykowej i Poznańskiej.
 - 4) występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, jak i zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.
 - 5) w pasach drogowych dróg gminnych tzn. ulic: Gołęczewskiej, Poznańskiej, Wodnej, Strumykowej wybudowane i zinventaryzowane zostały sieci wodociągowe, kanalizacyjne,

Dr. Olsowski

- gazociągowe, telekomunikacyjne oraz podziemna kablowa sieć elektroenergetyczna. Przez obszar opracowania planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.
- 6) występuje 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.
 3. Przewidywane w Planie, 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 zmiany.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Grzegorz Wojtera

Suchy Las, dnia 13 listopada 2023 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 192/2023
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 13 listopada 2023 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulic Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



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
inż. Paweł Zieliński

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	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.	8
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	15
6. Stan zainwestowania	16
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	18
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	20
9. Podsumowanie	21

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU ŻŁOTNIKI	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	6
RYC. 3 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	7
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	11
RYC. 5 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	14
RYC. 6 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
RYC. 7 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	18
RYC. 8 PRZEBIEG DRÓG	19
RYC. 9 SIEĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	20

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 2023 r., poz. 977 z późn. 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 wnioskami złożonymi przez właścicieli gruntów położonych na analizowanym obszarze, dotyczącymi przeznaczenia terenu ich działek na zabudowę mieszkaniową, budownictwo jednorodzinne, a także w związku z wnioskiem Sołectwa Chłudowo o wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gołęczewską, Strumykową i Poznańską.

Ponadto występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla części obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, jak i zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.

3. Granice terenu objętego analizą

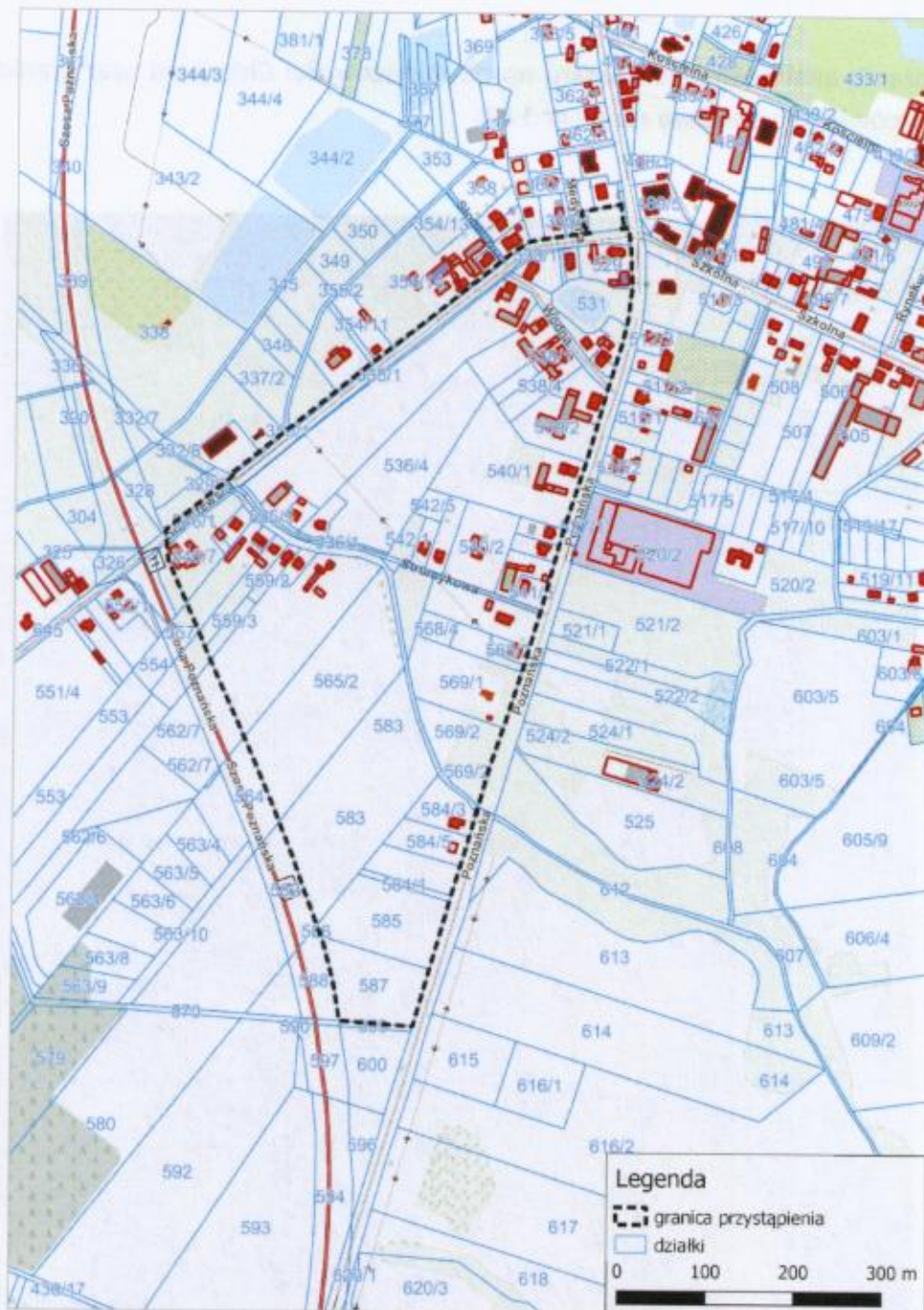
Analizą objęto większy niż wnioskowany obszar, położony w Chłudowie, po wschodniej stronie drogi krajowej nr 11 (Szosa Poznańska). Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 24,54 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnego-zachodu ulica Gołęczewska,
- od północny, północna granica działki o nr ewidencyjnym 360/10,
- od wschodu ulica Poznańska,
- od południa, południowa granica działki o nr ewidencyjnym 587,
- od południowego zachodu droga krajowa nr 11 (Szosa Poznańska).

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



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Chłudowo
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 r.]

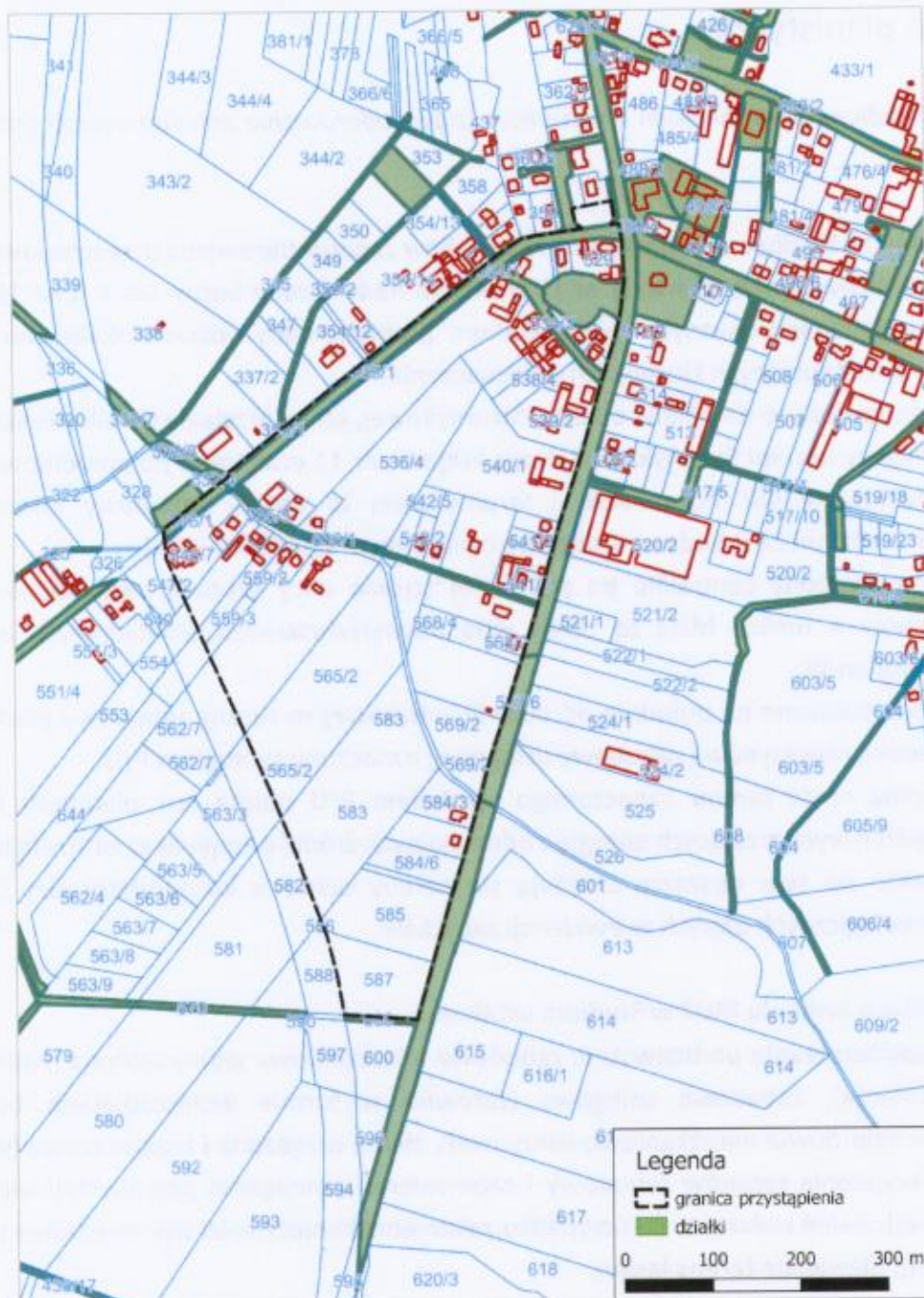


Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren w znacznej części jest własnością osób fizycznych, za wyjątkiem wydzielonych geodezyjnie pasów dróg publicznych oraz wód powierzchniowych na działce o nr ewidencyjnym 531, obr. Chłudowo, które są własnością Gminy Suchy Las.



Ryc. 3 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 r.]

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 terenach o następujących kierunkach przeznaczenia:

- 1) tereny położone na północ od ulicy Strumykowej, teren przyległy do ulicy Gołęczewskiej pomiędzy ulicami Strumykową i drogą krajową nr 11 oraz teren po południowej stronie skrzyżowania ulic Poznańskiej i Strumykowej to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oznaczonym symbolem MU2,
- 2) teren położony centralnie po północnej stronie ulicy Wodnej, zlokalizowany wokół terenów o funkcji MU2 to teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem W,
- 3) tereny położone na południe od ulicy Strumykowej to tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczony symbolem P/U,
- 4) znaczna część terenu oznaczonego symbolem P/U objęta jest obszarem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ochronną, a także na tym obszarze znajdują się tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

Dla terenów o symbolu MU2 w Studium ustalono:

- **zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza), zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzonej i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), niewielkie tereny lasów,
- **zagospodarowanie dopuszczalne:** zabudowa zagrodowa, zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Dla terenów o symbolu MU2 w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,

- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- postuluje się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz hodowli w systemie bezściółkowym; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji tych przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania na środowisko (w tym na tereny zabudowy mieszkaniowej), o którym mowa w obowiązujących przepisach,
- przy zagospodarowywaniu terenów położonych w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej w gminie Suchy Las” nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z uchwały w sprawie utworzenia przedmiotowego obszaru, w szczególności dotyczącego zakazu lokalizacji ośrodków chowu i hodowli posługujących się metodą bezściółkową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 (minimalizującej ewentualne konflikty przestrzenne),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3,
- 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 lokalizacji 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,
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania podstawowego i dopuszczalnego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów o symbolu P/U w Studium ustalono:

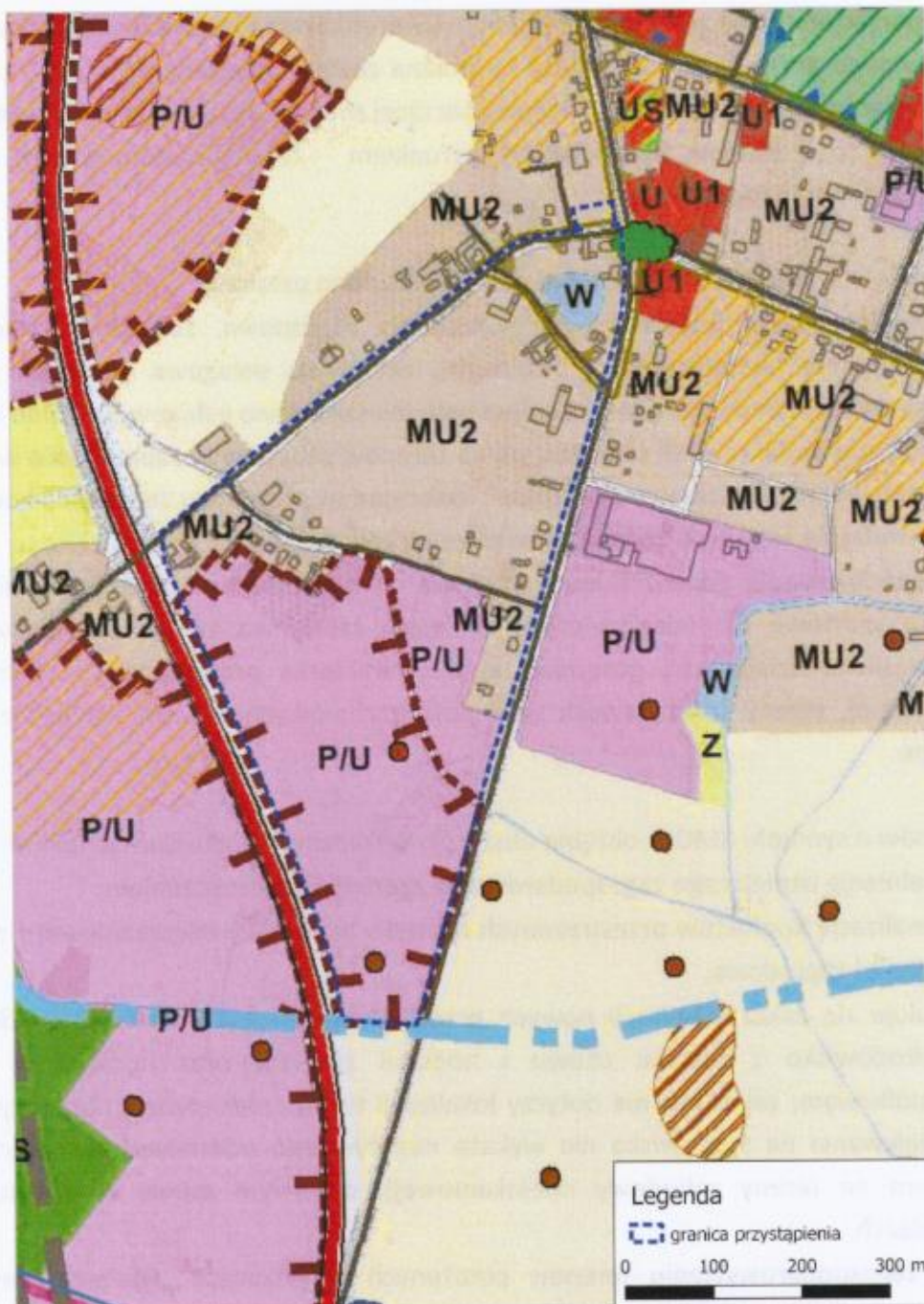
- **zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa produkcyjna, w tym budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe oraz zabudowa usługowa,
- **zagospodarowanie uzupełniające:** zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne), tereny zieleni izolacyjnej









(w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne,

- **zagospodarowanie dopuszczalne:** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich rozbudowy do maksymalnie 20% ich obecnej powierzchni zabudowy.

Dla terenów o symbolu P/U w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- lokalizację zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług,
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na terenach lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m², wskazanych na rysunku Studium,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i terenów zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem P/U,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3,
- 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 na tereny położone na obszarze gmin sąsiednich,
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania uzupełniającego i dopuszczalnego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



- | | | |
|---|-----|---|
|  | MU2 | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ |
|  | P/U | TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | W | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
|  | | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ |
|  | | OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ |
|  | | OBSZARY ZDEGRADOWANE/OBSZARY REWITALIZACJI |
|  | | TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | | UJĘTYCH WE WIDOCZNOŚCI ZABYTKÓW W TYM STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI (A) |

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

W sporządzanej obecnie, zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, która to zmiana została przesłana do opinii i uzgodnień, kierunek zagospodarowania terenu ulegnie znaczącej zmianie. Teren o kierunku symbolu MU2 w obowiązującym studium będzie objęty kierunkiem - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, o symbolu RMU.

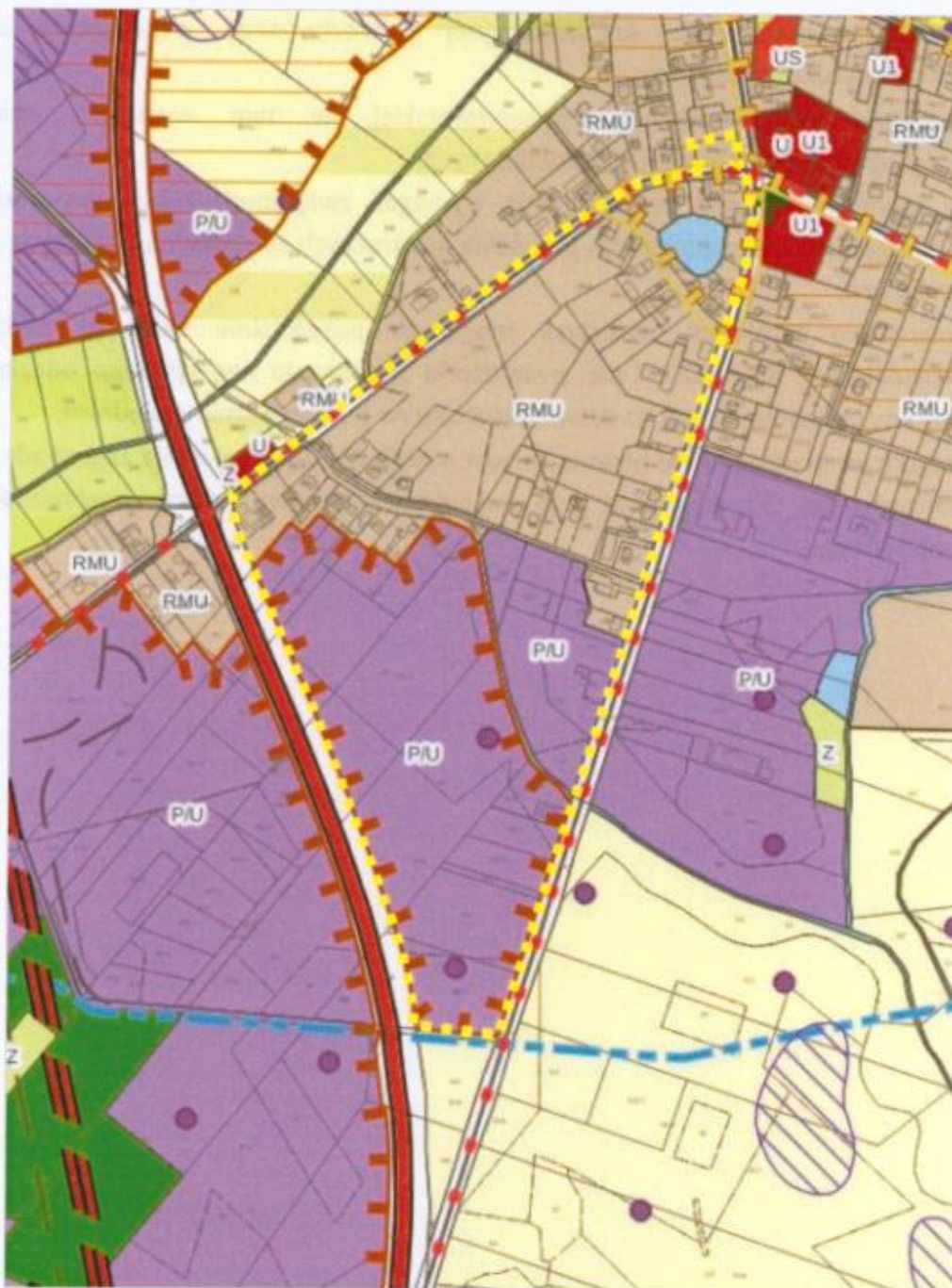
Dla terenów o symbolu RMU w projekcie zmiany Studium ustalono:

- **zagospodarowanie podstawowe:** : zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza), zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo usługowej), zieleni urządzonej i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), niewielkie tereny lasów,
- **zagospodarowanie dopuszczalne:** zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne

Dla terenów o symbolu RMU w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- minimalizację konfliktów przestrzennych na styku zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową i zagrodową,
- postuluje się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz hodowli w systemie bezściółkowym; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji tych przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania na środowisko (w tym na tereny zabudowy mieszkaniowej), o którym mowa w obowiązujących przepisach,
- przy zagospodarowywaniu terenów położonych w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej” nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z uchwały w sprawie utworzenia przedmiotowego obszaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 (minimalizującej ewentualne konflikty przestrzenne),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3,

- 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 lokalizacji 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,
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania podstawowego i dopuszczalnego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



- TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DRÓG
- OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- OBSZARY ZDEGRADOWANE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW PTM2MM
- ŚCIEŻKI/ TRASY ROWEROWE

Ryc. 5 Wyrzys z projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis [dostęp 10.11.2023 r.]

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

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanym obszarze wyłącznie działka o numerze ewidencyjnym 360/10 jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXXVIII/328/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chludowo, działki nr 360/1, 360/2, 360/3, (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r., nr 108, poz. 2996), w której teren działki o nr ewidencyjnej 360/10 przeznaczony został pod teren usług, w tym usług handlu, i oznaczony symbolem 5U. Na pozostałym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie usług (5U) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

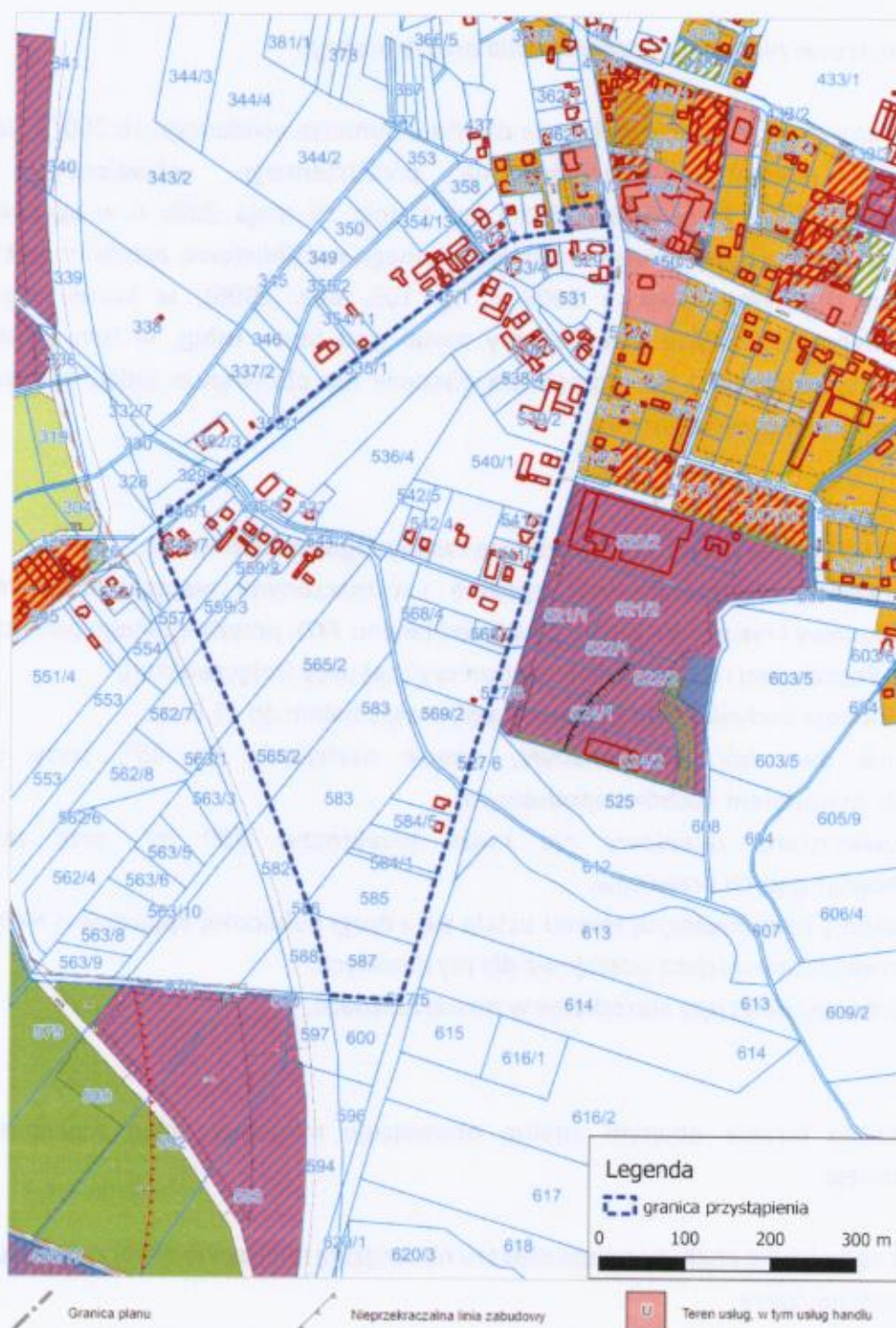
- 1) zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i rysunkiem planu -15,0 m od terenu 7KD, przeznaczonego pod poszerzenie ul. Poznańskiej i 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Gołęzewskiej;
- 2) wysokość budynków do 2 kondygnacji, maksymalnie do 11,0 m;
- 3) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 300 m², przy zachowaniu obowiązujących przepisów;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi publicznej dojazdowej 6KD, w której przewidziano miejsca postojowe dla przyjezdnych;
- 6) zachować istniejący starodrzew w obszarze działki.

W całości na terenie objętym analizą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które:

- od północno-wschodniej strony przeznaczają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacji,
- od wschodniej strony przeznaczają tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

- od południowej strony przeznaczają tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- od zachodniej strony przeznaczają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.



Ryc. 6 Wyrzys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

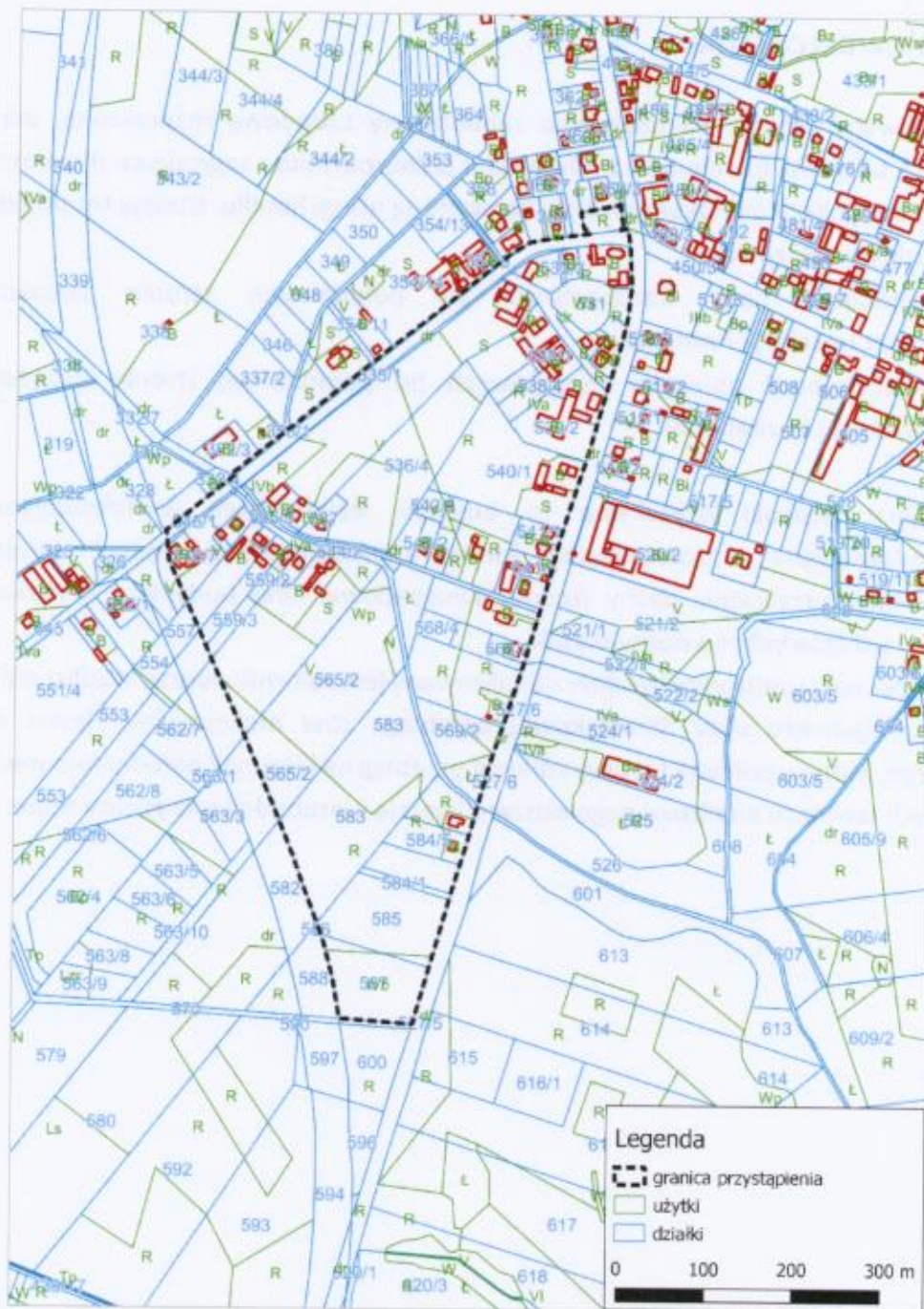
6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest częściowo zabudowany zabudową rozproszoną, przyległą do istniejących ulic. Jest to zabudowa mieszkalna jednorodzinna i zagrodowa (inwentarska). W niektórych budynkach mieszkalnych zlokalizowane są usługi handlu. Istnieją też pojedyncze budynki zabudowy usługowej:

- samochodowa baza transportowa po południowej stronie skrzyżowania ulic Gołęzewskiej i Poznańskiej,
- firma dystrybucji obiektów modułowych po południowej stronie skrzyżowania ulic Wodnej i Poznańskiej.

Istniejące budynki mieszkalne to budynki wolnostojące jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne o zróżnicowanej formie architektonicznej. Budynki mieszkalne i zagrodowe mają przeważnie dachy skośne, dwuspadowe. Kilka budynków mieszkalnych, zagrodowych i usługowych ma dachy płaskie.

Po północnej stronie ulicy Wodnej zlokalizowany jest zbiornik wodny. Wzdłuż północno zachodniego fragmentu ulicy Strumykowej przebiega rów melioracyjny zlewni Kanału Chłudowskiego, który w połowie tej ulicy zmienia przebieg na kierunek południowo wschodni. Na pozostałych terenach analizowanego obszaru istnieją niezabudowane grunty rolne.

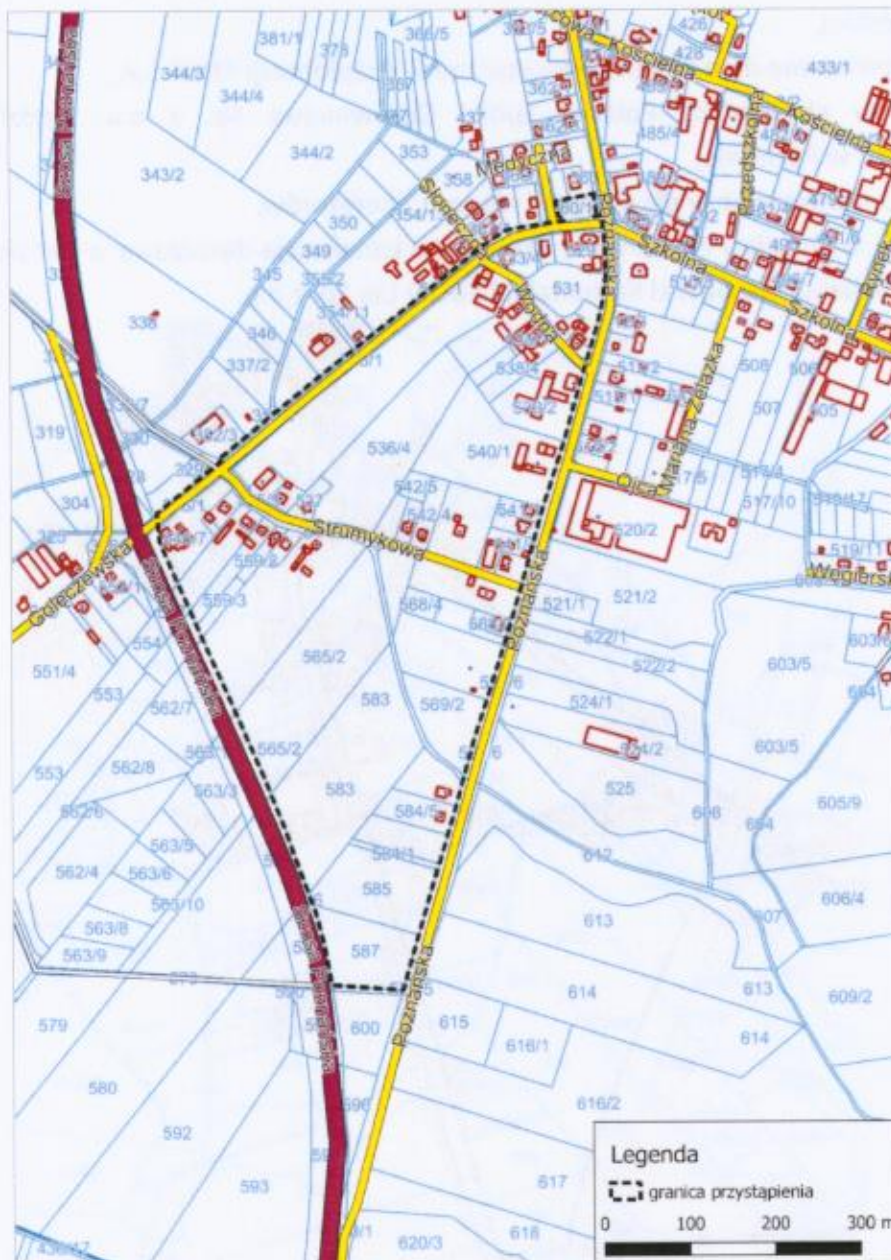


Ryc. 7 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogi gminne: ulice Gołęzewską, Poznańską, Wodną i Strumykową. Ulica Gołęzewska jest bezpośrednio włączona do drogi krajowej nr 11 (Szosa Poznańska). Drogi te mają nawierzchnie asfaltowe.



Ryc. 8 Przebieg dróg

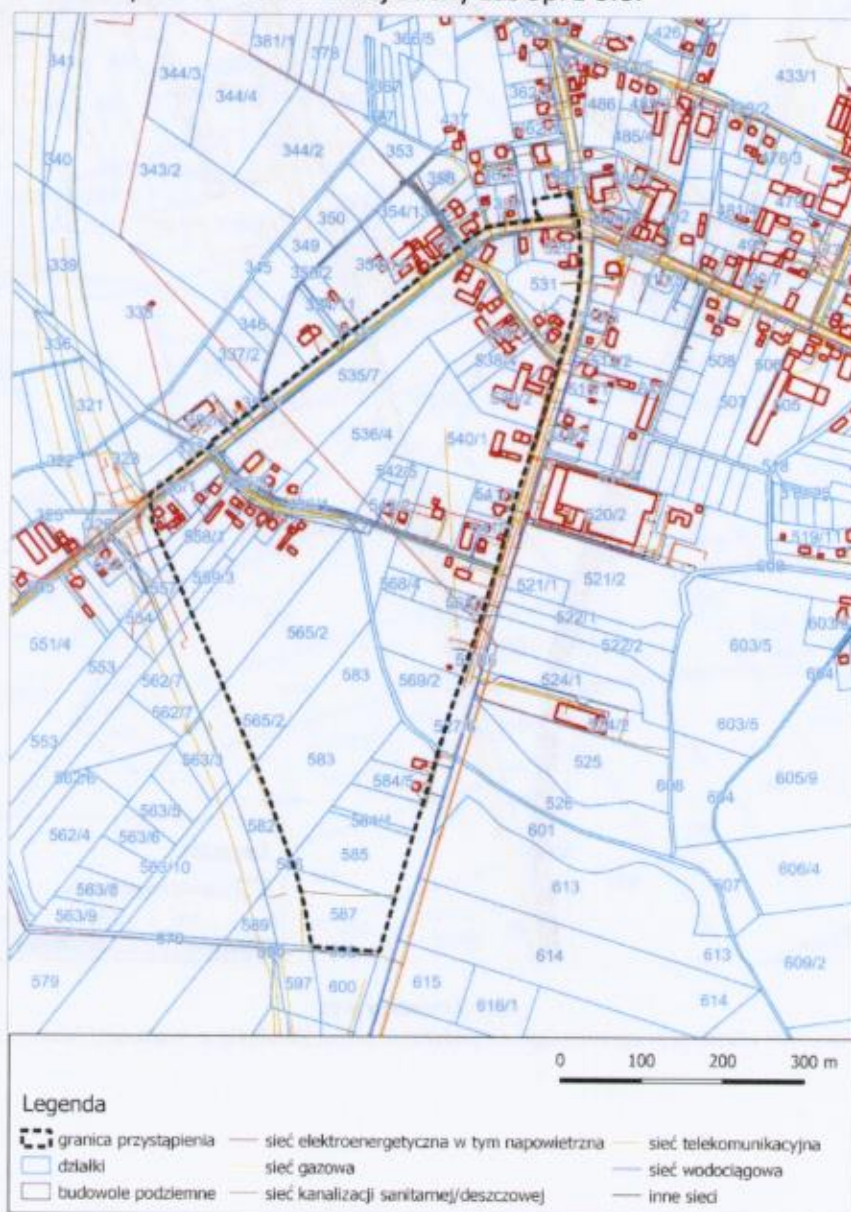
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w, zlokalizowane przeważnie w pasach drogowych, sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A. (częściowo wodociąg jest poza pasem drogowym),
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A., z wyłączeniem południowego odcinka ulicy Poznańskiej,
- sieci i napowietrzne linie elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów,

W północnej części ulicy Poznańskiej istnieje też kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej – Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.



Ryc. 9 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chludowo – rejon ulic Szosy Poznańskiej, Poznańskiej i Gołęczewskiej jest zasadne ze względu na wnioski złożone przez właścicieli gruntów położonych na analizowanym obszarze, dotyczące przeznaczenia terenu ich działek na zabudowę mieszkaniową, budownictwo jednorodzinne oraz ze względu na wnioski Sołectwa Chludowo o wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Gołęczewską, Strumykową i Poznańską składane kolejno w roku 2023 i w roku 2024. Ponadto występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla części obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtować zapisy pozwalające na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, jak i zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze określone są zróżnicowane kierunki przeznaczenia terenu. Zatem sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi zagospodarowanie tego obszaru z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, tj. uporządkowanie i harmonię pomiędzy różnymi elementami i funkcjami zabudowy.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) przeanalizowanie układu komunikacyjnego w celu zapobieżenia konfliktom funkcjonalno-przestrzennym obszaru oraz zachowania płynności ruchu,
- 2) rozważenie wprowadzenia przeznaczenia terenu o zmniejszonej intensywności zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zapewnienie lokalizacji miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobieżenia blokowania jezdni w pasach drogowych,
- 4) przeanalizowanie możliwości wpisania istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w szczególności magistrali wodociągowej w pasy dróg publicznych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie może naruszać ustaleń, obowiązującego w dniu jego uchwalenia, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego obowiązujących ustaleń planistycznych, przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.