

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej 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 Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej, 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, która stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Sporządzenie Planu jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar (ok. 39,35 ha) jest objęty dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W znacznym stopniu 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 symbolu P/U oraz Px/U), tereny zieleni izolacyjnej i naturalnej (o symbolu ZI i Z), teren drogi publicznej głównej (o symbolu KDG), tereny dróg publicznych lokalnych (o symbolu KDL), tereny dróg publicznych dojazdowych (o symbolu KDD), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (o symbolu WS) i 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), jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o symbolu 4MN) oraz tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej (o symbolu 2KDD).
 - 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 pod następujące funkcje: tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (o symbolu P/U), tereny zieleni (o symbolu Z), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (o symbolu MU1), tereny komunikacji drogowej, tereny zamknięte – tereny kolejowe oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych. 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) wpłynął wniosek osoby fizycznej w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki - Północny Zachód, w zakresie obejmującym działkę gruntu nr 393/1, obręb Złotniki oraz działkę gruntu nr 94/15, obręb Złotkowo, celem wykreowania funkcjonalnego i bezpiecznego skrzyżowania dróg o standardowym układzie i dobrej widoczności, jako ważnego elementu dla mieszkańców wskazanej części Złotnik.
 - 4) w wyniku przeprowadzonego I etapu konsultacji społecznych dotyczących zagospodarowania terenów objętych aktualnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

[Podpis]

w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” (Zarządzenie Wójta Gminy Suchy Las nr 22/2023 z dn. 23.01.2023 r., nr 23/2023 z dn. 23.01.2023 r. oraz nr 31/2023 z dn. 27.01.2023 r.), które zostały przeprowadzone w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r., poznano opinie i uwagi mieszkańców w sprawie zagospodarowania terenów w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” oraz zebrano propozycje i wnioski interesariuszy do planu miejscowego, dotyczące najbardziej akceptowalnych społecznie rozwiązań urbanistycznych i komunikacyjnych wskazanego terenu. Przeprowadzone konsultacje wskazały, że mieszkańcy przede wszystkim chcą wprowadzenia funkcji zieleni lub buforu zieleni izolacyjnej na granicy funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywizacji gospodarczej.

- 5) w toku prowadzonych konsultacji, rozmów oraz dyskusji sesyjnych Radni Gminy Suchy Las postulowali w sprawie konieczności zabezpieczenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w całym rejonie ulicy Kochanowskiego w Złotnikach przed uciążliwościami terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowych, planowanych na terenie sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie.
 - 6) rozpoczęto negocjacje z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 94/15 i 94/13 położonych w Złotkowie. Zmiana ta może nastąpić pod warunkiem, że nie wpłynie na pogorszenie parametrów i możliwości ich zagospodarowania oraz na obniżenie wartości nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a w szczególności nie spowoduje umniejszenia powierzchni terenu przeznaczonego pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
 - 7) występuje konieczność zmiany układu komunikacyjnego powstałego na granicy dwóch obrębów Złotkowo i Złotniki, na obszarze którym obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Celem jest wypracowanie dogodnego układu dla mieszkańców osiedla Złotniki Osiedle oraz umożliwienie właścicielom nieruchomości położonych przy drodze bez dostępu do drogi publicznej (równoległej do ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach) włączenia się do drogi publicznej ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach. Należy zaznaczyć, że właściciele nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oczekują na uruchomienie drogi publicznej równoległej do ul. Jana Kochanowskiego.
 - 8) w pasach drogowych drogi powiatowej nr 2400P relacji Złotkowo-Sobota oraz drogi krajowej nr 11 relacji Poznań-Oborniki umiejscowione są kable energetyczne oraz kanalizacja odwodnieniowa, odprowadzająca wody opadowe z tych dróg. W drodze gminnej – ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie działki ewid. nr 393/1 położonej w Złotnikach, wybudowane i zinwentaryzowane zostały sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągowe, telekomunikacyjne oraz podziemna kablowa sieć elektroenergetyczna.
 - 9) 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 procedowanej zmiany.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WÓJT
Grzegorz Wojtera



Suchy Las, dnia 13 listopada 2023 r.


Załącznik do Zarządzenia nr 195/2023
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 13 listopada 2023 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej 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.	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	12
6. Stan zainwestowania	15
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	16
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	16
9. Podsumowanie	17

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU ŻŁOTKOWO	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.....	10
RYC. 5 WYRYS Z PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	11
RYC. 6 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
RYC. 7 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	15
RYC. 8 PRZEBIEG DRÓG	16
RYC. 9 SIĘĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	17

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, burmistrza, prezydenta miasta do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono z uwagi na:

- wniosek właścicielki działki o nr ewid. 393/1 w Złotnikach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie tej działki w zakresie przesunięcia drogi publicznej (symbol w planie: 2KDD) z terenu działki o nr ewid. 393/1 na teren sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,
- wynik przeprowadzonego I etapu konsultacji społecznych dotyczących zagospodarowania terenów objętych aktualnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” (Zarządzenie Wójta Gminy Suchy Las nr 22/2023 z dn. 23.01.2023 r., 23/2023 z dn. 23.01.2023 r. oraz 31/2023 z dn. 27.01.2023 r.), które zostały przeprowadzone w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. poznano opinie i uwagi mieszkańców w sprawie zagospodarowania terenów w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” oraz zebrano propozycje i wnioski interesariuszy do planu miejscowego, dotyczące najbardziej akceptowalnych społecznie rozwiązań urbanistycznych i komunikacyjnych wskazanego terenu. Przeprowadzone konsultacje wskazały, że mieszkańcy przede wszystkim chcą wprowadzenia funkcji zieleni lub buforu zieleni izolacyjnej na granicy funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywizacji gospodarczej,
- postulat Radnych Gminy Suchy Las w sprawie konieczności zabezpieczenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w całym rejonie ulicy Kochanowskiego w Złotnikach przed uciążliwościami terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowych, planowanych na terenie sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w zachodniej części miejscowości Złotkowo, po południowej stronie węzła drogowego Poznań Północ na drodze ekspresowej S11, wraz z dołączonym terenem działki o nr ewid. 393/1 położonej w miejscowości Złotniki. Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 39,35 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od strony południowo zachodniej – tereny zielone w tym grunty rolne, graniczące z terenami gminy Rokietnica, na których przewidziano przebieg oraz włączenie drogi tzw. Nowej Obornickiej do drogi powiatowej nr 2400P Złotkowo-Sobota - ul. Sobockiej.

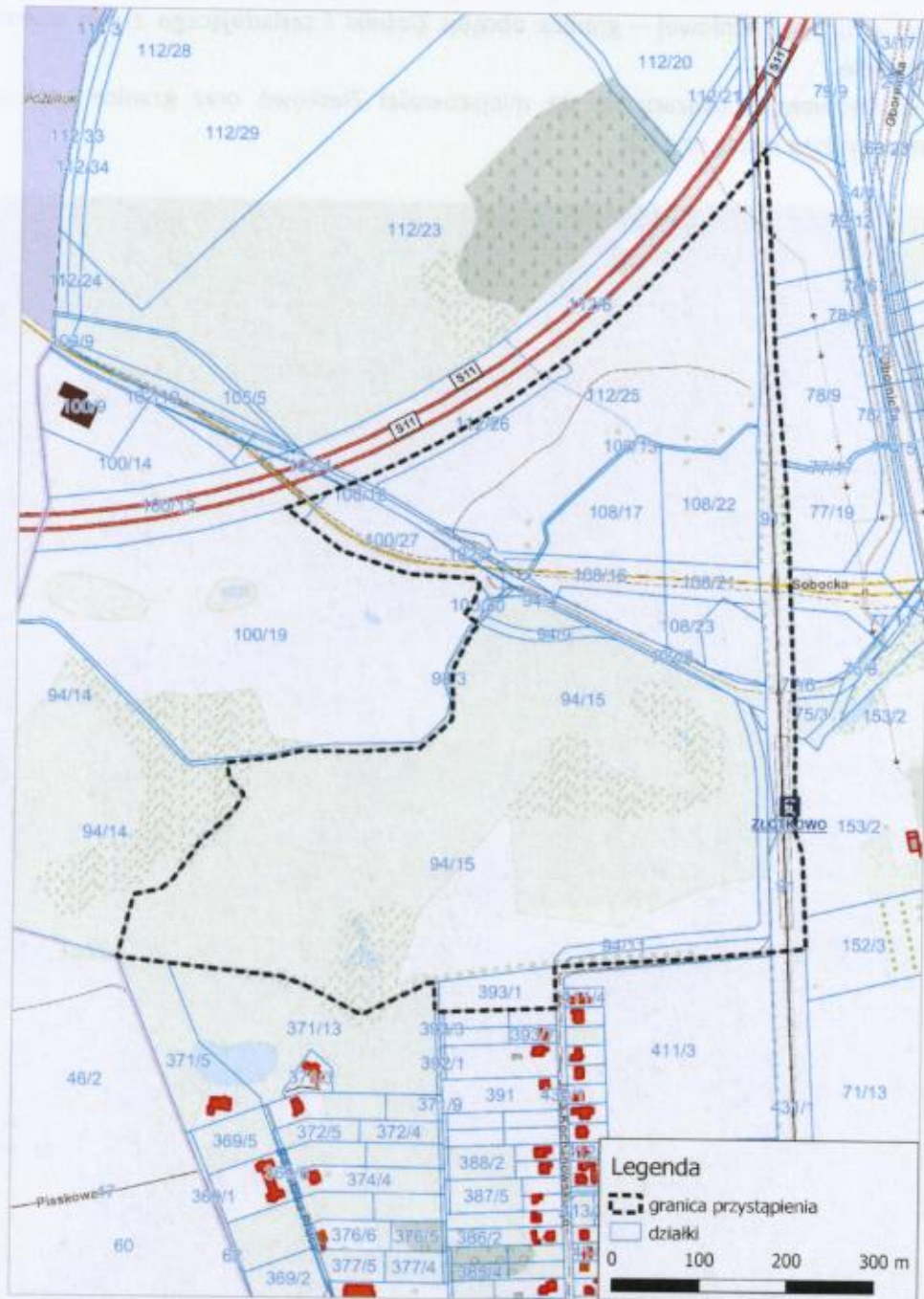
- od strony północnej – południowa granica pasa drogi krajowej S11,
- od strony wschodniej – linia kolejowa relacji Poznań-Piła,
- od strony południowej – granica obrębu Złotniki i sąsiadującego z nim osiedla Złotniki Osiedle.

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



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Złotkowo

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 jest w większości własnością Skarbu Państwa, za wyjątkiem działek stanowiących rowy melioracyjne oraz wyjątkiem terenu działek drogowych: o nr ewid. 94/11 (o.g. Złotkowo), 371/12 (o.g. Złotniki), które są własnością Gminy Suchy Las. Ponadto na analizowanym obszarze znajduje się droga powiatowa ul. Sobocka, należąca do Powiatu Poznańskiego. Działka

ewidencyjna o numerze 393/1, położona w południowej granicy obszaru, w miejscowości Złotniki stanowi własność osoby fizycznej.



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 obszarze

ukierunkowanym pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej o symbolu P/U, na tereny zieleni o symbolu Z, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji drogowej oraz tereny zamknięte – tereny kolejowe. Ponadto część analizowanego obszaru położona jest w obszarze lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefą ochronną. Zlokalizowane są tam również tereny ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

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 MU1 w Studium ustalono w szczególności:

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

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 nie ulegnie znaczącej zmianie. Teren w obrębie Złotkowo będzie objęty funkcją P/U jak w obowiązującym Studium. Część analizowanego obszaru położona będzie w obszarze lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m². Ponadto na granicy obrębów Złotkowo i Złotniki wprowadzany jest bufor zieleni izolacyjnej oddzielający tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową od terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej.



MU1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
P/U	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Z	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
W	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
TK	TERENY ZAMKNIĘTE - TERENY KOLEJOWE
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WJĘTYCH W EVIDENCJĘ ZABYTKÓW W TYM STANOWISKO O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI (4)
	OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	DROGI POWIATOWE
	PLANOWANE DROGI PONADLOKALNE: NOWY WYLOT NA OBORNIKI I PÓLNOCNO - WSCHODNIA OBWODNICA POZNAŃA ORAZ WARIANTY PLANOWANEGO ODCINKA DROGI EKSPRESOWEJ S11
	LINIA KOLEJOWA NR 354 POZNAŃ-PIŁA
	STACJA I PRZYSTANKI KOLEJOWE

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



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- TERENY DRÓG
- TERENY KOLEJOWE
- KOLEJOWE TERENY ZAMKNIĘTE
- OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- OBSZARY LOKALIZACJI PARKINGÓW PARK&RIDE
- TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M²
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STACJE I PRZYSTANKI KOLEJOWE
- LINIA KOLEJOWA 354 POZNAŃ - PIŁA
- PLANOWANY PRZEBIEG DROG PONADLOKALNYCH
- ŚCIEŻKI/ TRASY ROWEROWE

Ryc. 5 Wyrys z projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchoy Las
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [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 oraz jego zmiany.

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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej o symbolu P/U i Px/U,
- tereny zieleni izolacyjnej lub naturalnej o symbolach ZI i Z,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu WS,
- tereny zamknięte kolei o symbolu TZ,
- teren drogi publicznej głównej o symbolu KDG,
- tereny dróg publicznych lokalnych o symbolu KDL,
- tereny dróg publicznych dojazdowych o symbolu KDD

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

Dla terenów WS 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:

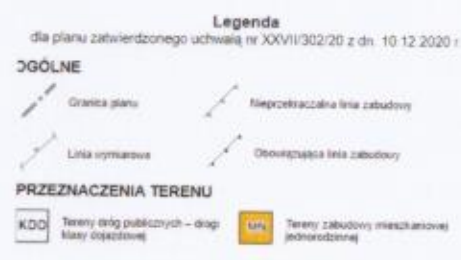
- lokalizację nowych budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej, w tym wiat, z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących,
- zakaz lokalizacji budynków.

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.



Ryc. 6 Wyrz 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 nie jest zabudowany żadnymi budynkami. Należy wskazać, że przez analizowany obszar przebiegają:

- droga krajowa nr 11,
- droga powiatowa Złotkowo-Sobota,
- droga gminna,
- rów melioracyjny.

Na pozostałym terenie występują niezabudowane grunty rolne, użytkowane rolniczo oraz nieużytki.



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 drogę powiatową Złotkowo- Sobota oraz przez drogi gminne włączone do tej drogi powiatowej. Działka o numerze ewid. 393/1 położna w Złotnikach posiada dostęp do drogi gminnej ul. Jana Kochanowskiego. Droga powiatowa oraz droga gminna ul. Jana Kochanowskiego mają nawierzchnię asfaltową a pozostałe drogi gminne mają nawierzchnie utwardzone.



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

Na analizowanym obszarze istnieją sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w pasach drogowych drogi powiatowej Złotkowo-Sobota oraz drogi krajowej nr 11.

Są to kable elektroenergetyczne oraz kanalizacja odwodnieniowa, odprowadzająca wody opadowe z tych dróg. Ponadto w drodze gminnej – ul. Jana Kochanowskiego znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie działki ewid. nr 393/1 położnej w Złotnikach występują:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieć elektroenergetyczna podziemna kablowa w eksploatacji ENEA S.A.



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 Złotniki i Złotkowo - rejon ulic Kochanowskiego i Sobockiej jest zasadne ze względu na:

- wniosek właścicielki działki o nr ewid. 393/1 w Złotnikach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie tej działki w zakresie przesunięcia drogi publicznej (symbol w planie: 2KDD) z terenu działki o nr ewid. 393/1 na teren sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie, będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,
- wynik przeprowadzonego I etapu konsultacji społecznych dotyczących zagospodarowania terenów objętych aktualnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Złotkowie, w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” (Zarządzenie Wójta Gminy Suchy Las nr 22/2023 z dn. 23.01.2023 r., 23/2023 z dn. 23.01.2023 r. oraz 31/2023 z dn. 27.01.2023 r.), które zostały przeprowadzone w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. poznano opinie i uwagi mieszkańców w sprawie zagospodarowania terenów w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotkowo” oraz zebrano propozycje i wnioski interesariuszy do planu miejscowego, dotyczące najbardziej akceptowalnych społecznie rozwiązań urbanistycznych i komunikacyjnych wskazanego terenu. Przeprowadzone konsultacje wskazały, że mieszkańcy przede wszystkim chcą wprowadzenia funkcji zieleni lub buforu zieleni izolacyjnej na granicy funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywizacji gospodarczej,
- postulat Radnych Gminy Suchy Las w sprawie konieczności zabezpieczenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w całym rejonie ulicy Kochanowskiego w Złotnikach przed uciążliwościami terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowych, planowanych na terenie sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie.

Na działce o nr ewid. 393/1 w Złotnikach - w obecnym mpzp – zaplanowany jest pas drogi publicznej o symbolu 2KDD, o szerokości 10 m, który stanowi ponad 28% powierzchni tej działki. Wyceny terenów pod zabudowę mieszkaniową są znacznie wyższe niż terenów pod komunikację drogową, a więc właścicielka działki sprzedając Gminie ten teren pod drogę poniesie stratę. Wnioskuje więc o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (z wyłączeniem 5-metrowego pasa pod drogę od strony zachodniej).

Drogę o symbolu 2KDD proponuje przenieść na, przyległą od północy, działkę o nr ewid. 94/15 w Złotkowie, celem umożliwienia połączenia drogowego z ul. Jana Kochanowskiego w Złotnikach. Należy wskazać, że właściciele nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w tym rejonie oczekują na uruchomienie drogi publicznej równoległej do ul. Jana Kochanowskiego, a przeprojektowanie układu drogowego na działce nr 393/1 obr. Złotniki i działce nr 94/15 obr. Złotkowo pozwoli im na sprzedaż nieruchomości. Należy również podkreślić, że działka nr 94/15 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Przeprowadzone konsultacje społeczne z mieszkańcami oraz postulaty Radnych w sprawie konieczności zabezpieczenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kochanowskiego w Złotnikach przed uciążliwościami terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowych, planowanych na terenie sąsiedniej działki o nr ewid. 94/15 w Złotkowie, wskazały, że należy postulować wprowadzenie szerokiego pasa zieleni izolacyjnej w południowej części granicy opracowania planu.

W powyższych sprawach rozpoczęto negocjacje z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 94/15 i 94/13 położonych w Złotkowie. Zmiana ta może nastąpić pod warunkiem, że nie wpłynie na pogorszenie parametrów i możliwości ich

zagospodarowania oraz na obniżenie wartości nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a w szczególności nie spowoduje umniejszenia powierzchni terenu przeznaczonego pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

W związku ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze zwraca się uwagę, że zmiany przeznaczenia terenów wywołają skutki określone w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), o czym należy, przed przystąpieniem do sporządzania tego planu, poinformować właścicielkę działki o nr ewid. 393/1 jak i Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie może naruszyć 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.

WÓJT

Grzegorz Wojtara