

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – teren usługowo-magazynowy w rejonie ulicy
Sprzeczej

Urząd Gminy Suchy Las

Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału:

Agnieszka Serafin

Zastępca Kierownika wydziału:

Tomasz Lisowski

Opracowanie:

Weronika Kowalska

Agata Lankiewicz

Daria Tomaszewska

Paweł Zieliński

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

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 Plan ogólny gminy	7
5.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	9
6. Stan zainwestowania	12
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru.....	13
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	14
9. Podsumowanie.....	15

Spis rycin

RYC. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu gminy Suchy Las	5
RYC. 2 Granice analizowanego obszaru.....	6
RYC. 3 Obszar opracowania na tle nieruchomości stanowiących własność Gminy.....	7
RYC. 4 Wrys z obowiązującego planu ogólnego gminy Suchy Las.....	8
RYC. 5 Wrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las	10
RYC. 6 Wrys z ewidencji gruntów – użytki	11
RYC. 7 Przebieg dróg w gminie suchy Las.....	12
RYC. 8 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze.....	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, który zobowiązuje wójta gminy do wykonywania 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. zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim jest on uchwalany.

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono z uwagi na zamiar sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizowany obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wpłynął wniosek właściciela jednej z nieruchomości o zmianę obowiązującego planu w zakresie dodania do zabudowy magazynowej możliwości lokalizacji również budynków usługowych, biurowych. Dodatkowo, ze względu na uchwalenie obowiązującego miejscowego planu w 1 grudnia 1995 r., należy dostosować jego zapisy do aktualnych przepisów prawa i wymagań.

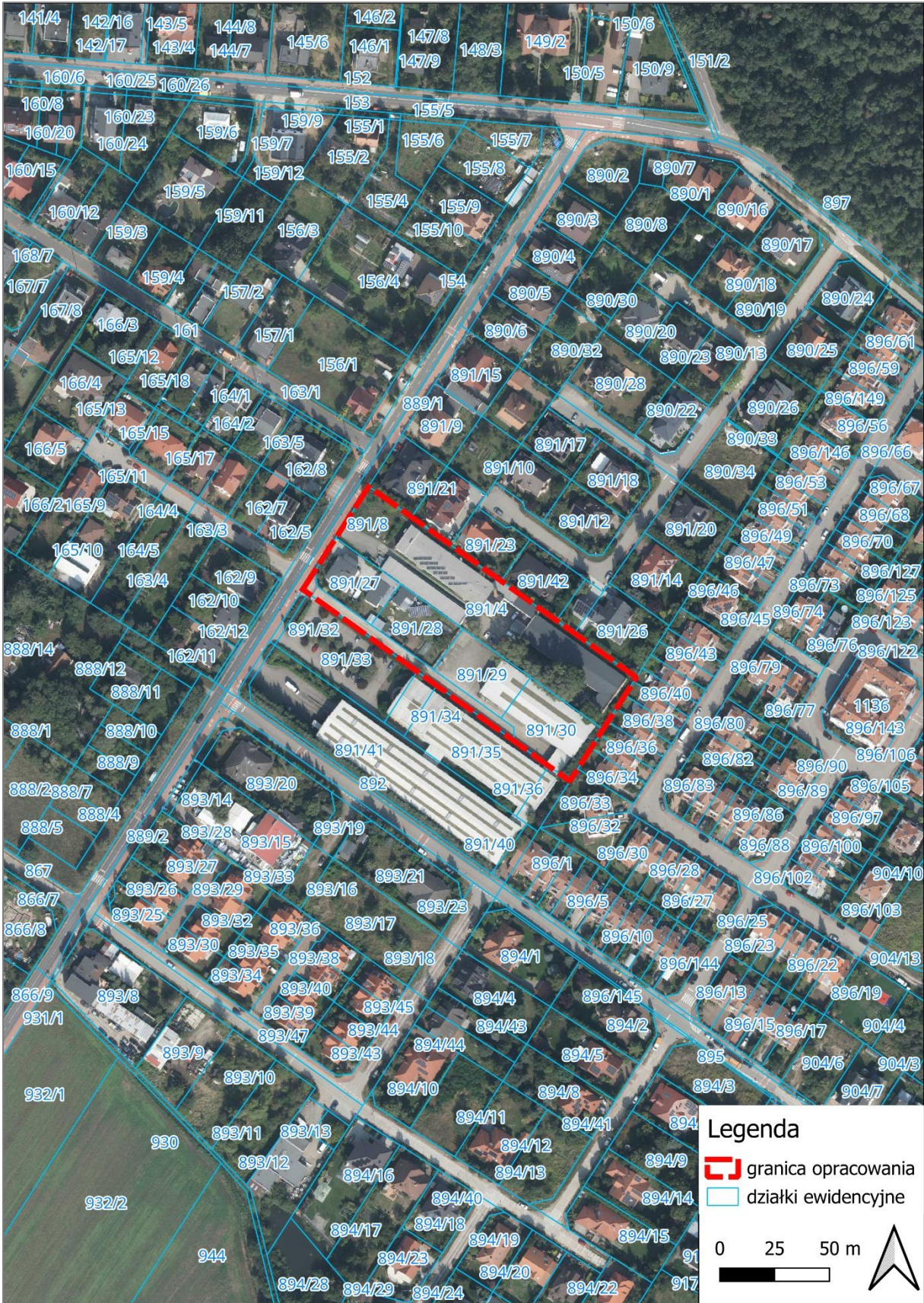
3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w południowo wschodniej części miejscowości Suchy Las o powierzchni ok. 0,84 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnego zachodu droga gminna – ulica Sprzeczna,
- od północy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- od wschodu i południowego wschodu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
- od południa teren zabudowy usługowej oraz magazynów.

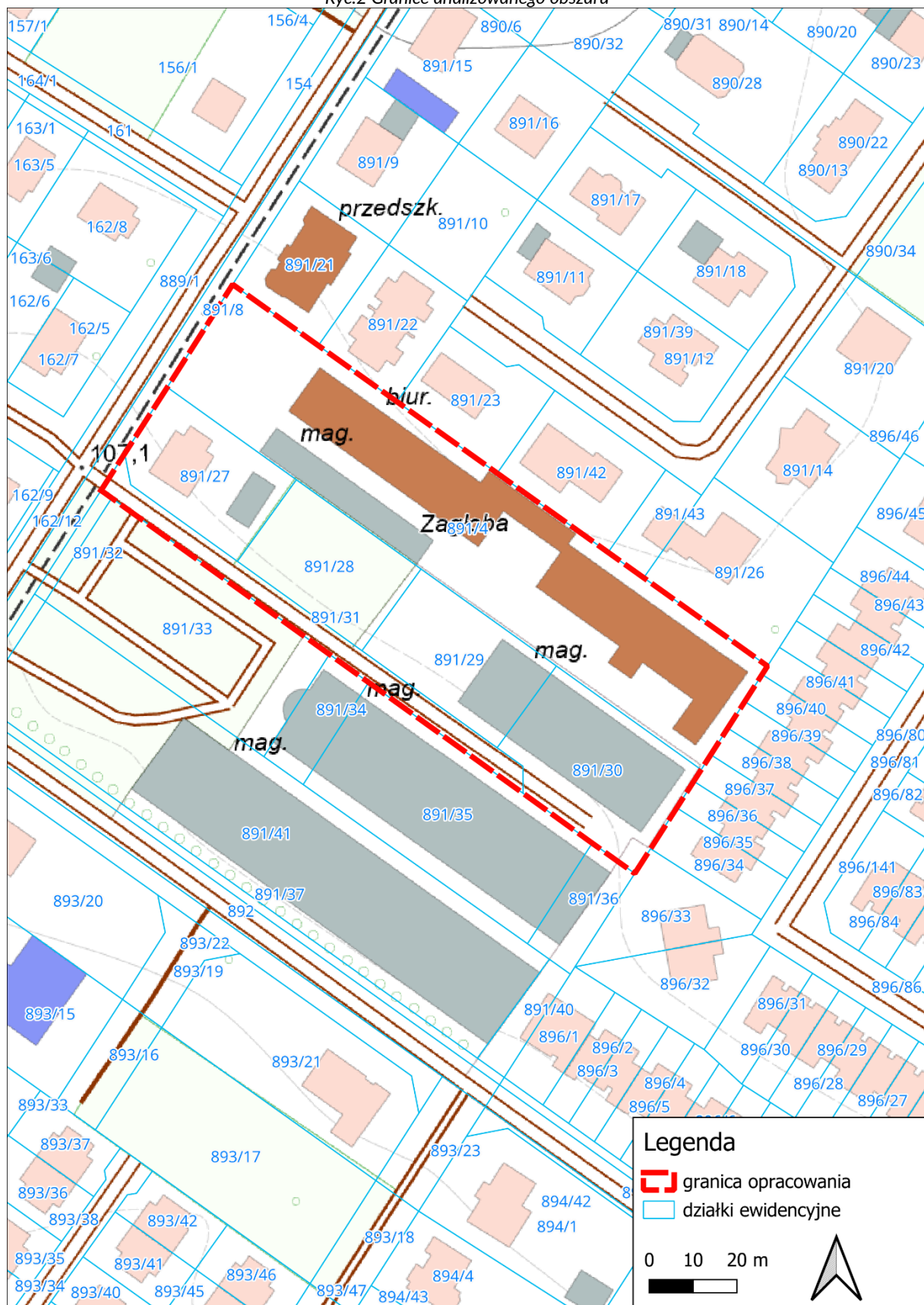
Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las oraz granice analizy ilustrują poniższe ryciny.

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Suchy Las.



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

Ryc.2 Granice analizowanego obszaru

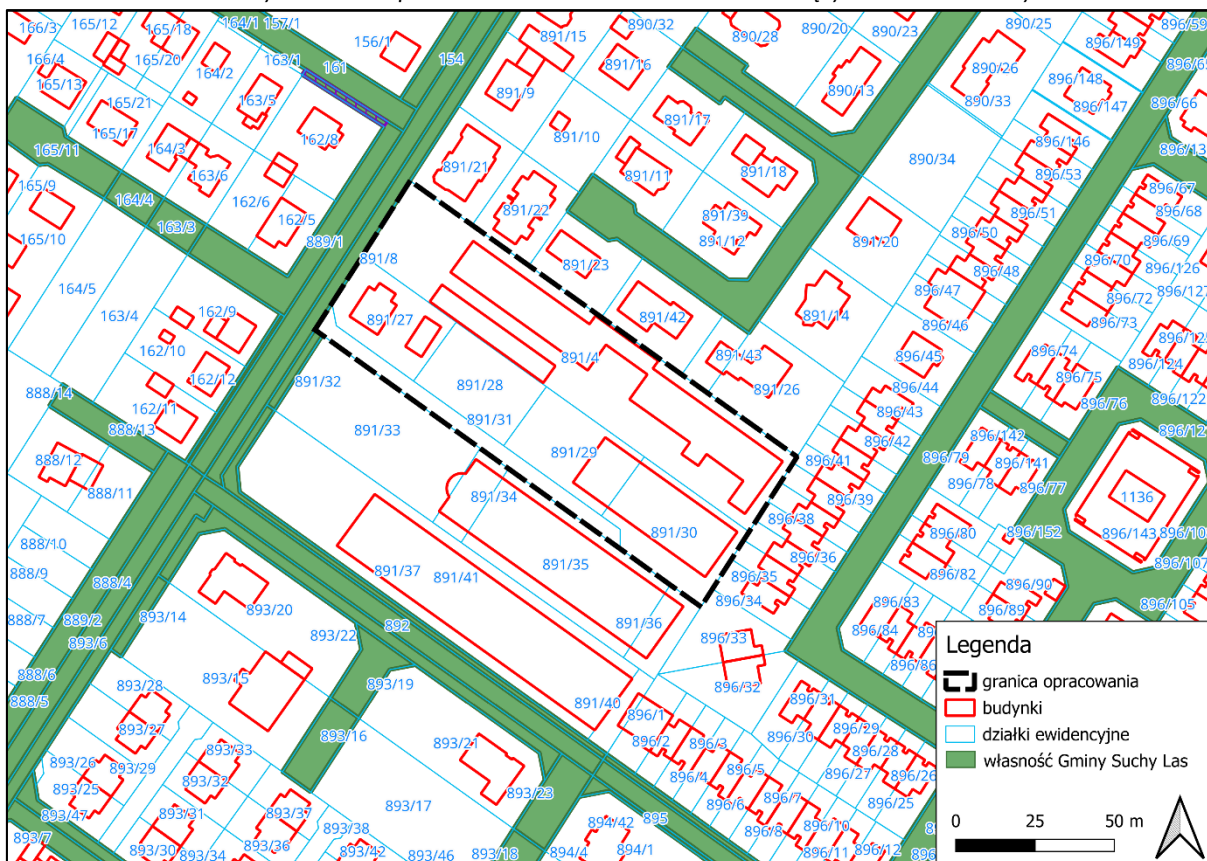


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren jest własnością osób fizycznych oraz prawnych i są to działki o numerach ewidencyjnych 891/4, 891/27, 891/28, 891/29, 891/30, 891/31. Działki oznaczone na poniższej rycinie kolorem zielonym stanowią własność Gminy Suchy Las i są to głównie działki drogowe.

Ryc.3 Obszar opracowania na tle nieruchomości stanowiących własność Gminy



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

5. Stan planistyczny

5.1 Plan ogólny gminy

Zgodnie z Planem ogólnym gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 30 lipca 2026 r., poz. 5818), dla analizowanego obszaru wyznaczono strefę usługową oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dla działek gruntu o nr ewid. 891/27, 891/28 oraz dla część działki o nr ewid. 891/31 obowiązuje strefa 309SJ, a dla pozostałych działek o nr ewid. 891/4, 891/29, 891/30 oraz dla części działki o nr ewid. 891/31 obowiązuje strefa 147SU. Obszar opracowania objęty jest w całości obszarem uzupełnienia zabudowy (o symbolu 42OUZ).

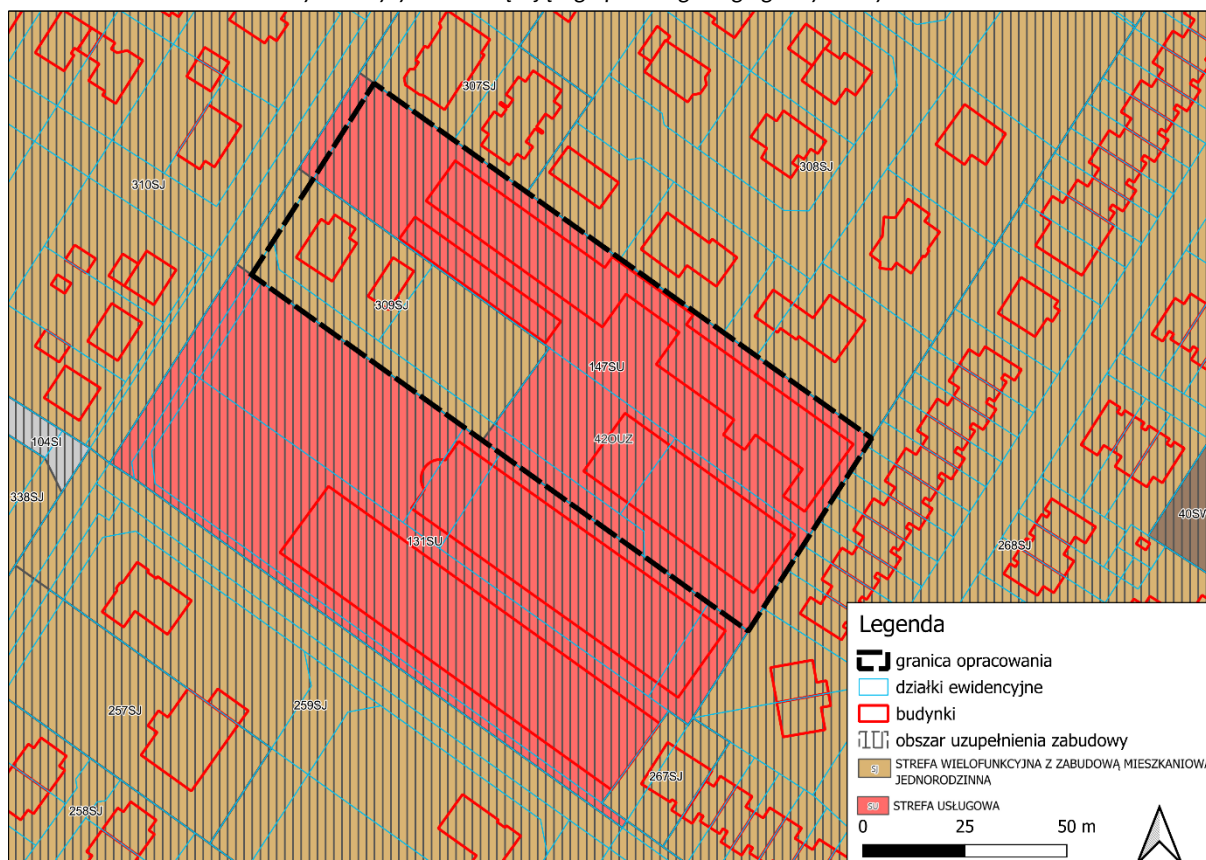
Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 309SJ Plan ogólny określa:

- 1) działki o nr ewid. 891/27, 891/28 oraz część 891/31 to działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- 3) profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej oraz teren wód,
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy to 0,7,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy to 9 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 35%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.

Dla strefy usługowej o symbolu 147SU Plan ogólny określa:

- 1) profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej,
- 2) profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej oraz teren wód,
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy to 0,4,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy to 6 m,
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 40%,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego planu ogólnego gminy Suchy Las.



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem stref planistycznych oraz ich profili funkcjonalnych określonych w planie ogólnym, nie naruszy ustaleń Planu ogólnego.

5.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Cały analizowany teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXVIII/151/95 Rady Gminy Suchy Las z dnia 1 grudnia 1995 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Sprzecznej i Mokrej (Dz. Urz. Województwa Poznańskiego nr 15 z 1995, poz. 119), który przeznacza grunty pod:

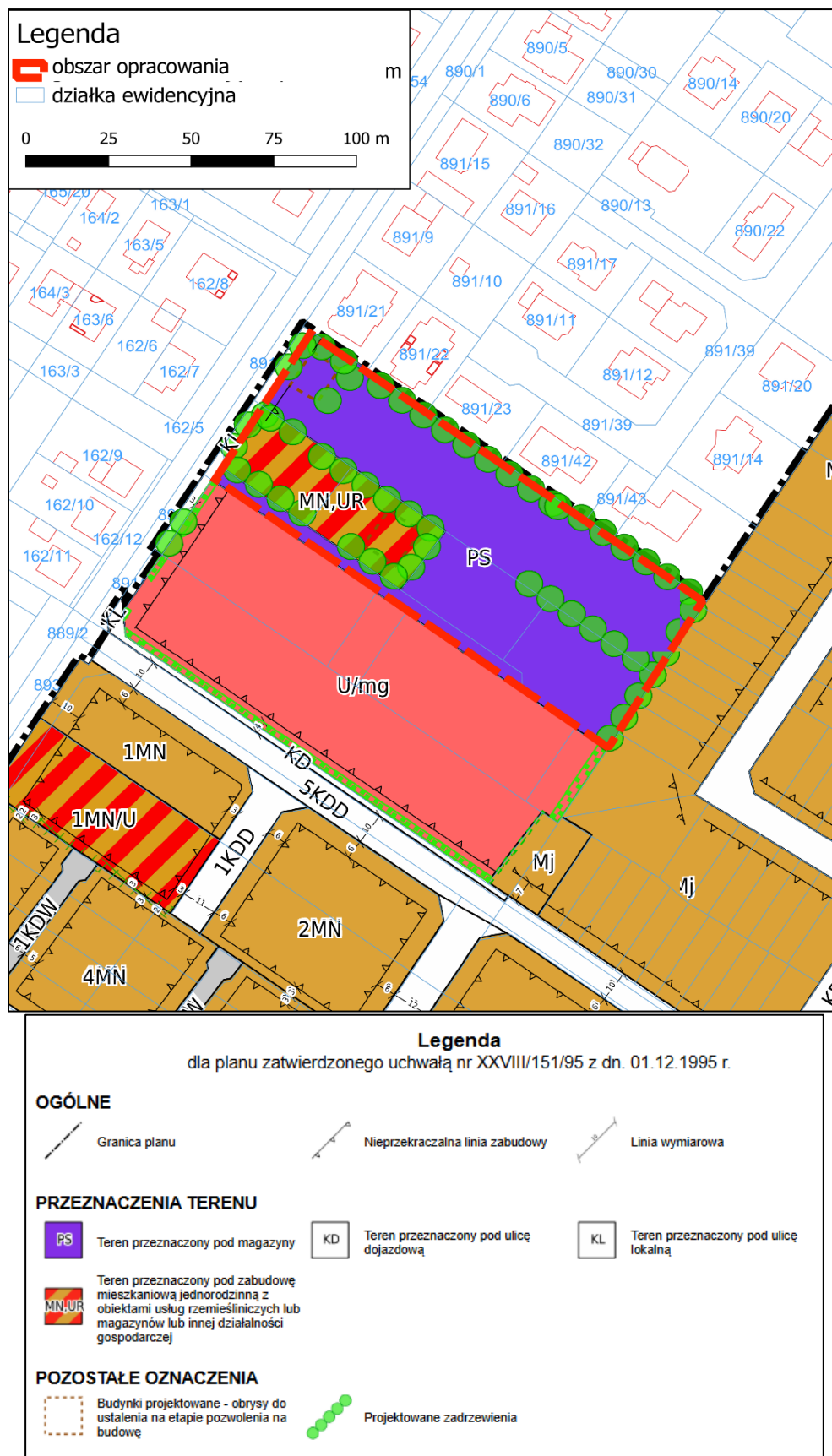
- teren przeznaczony pod magazyny – symbol PS,
- teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obiektami usług rzemieślniczych lub magazynów lub innej działalności gospodarczej – MN, UR.

Na terenie przeznaczonym pod magazyny (PS) oraz zabudowę mieszkaniową z obiektami usług (MN, UR) ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: magazyny dla terenu PS, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z obiektami usług rzemieślniczych lub magazynów lub innej działalności gospodarczej dla terenu MN, UR,

- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne: max. dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym (MN, UR),
- 3) budynki gospodarcze: parterowe, powierzchnia zabudowy max. 50 m², wysokość max. 4,0 m od poziomu terenu,
- 4) budynki usługowe, magazynowe lub innej działalności gospodarczej na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem MU, UR: parterowe o powierzchni zabudowy max. 200 m², wysokość max. 6,0 m od poziomu terenu,
- 5) budynki magazynów na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem PS: parterowe, wysokość max. 6,0 m od poziomu terenu,
- 6) wymagane pokrycie budynków - dachy dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 20° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego,
- 7) wprowadza się zakaz budowy budynków prowizorycznych i tymczasowych, z materiałów łatwopalnych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy,
- 8) wprowadza się zakaz adaptacji budynków: mieszkalnych i gospodarczych na cele produkcji przemysłowej; a budynków usługowych i magazynów na cele uciążliwej produkcji przemysłowej lub innej działalności gospodarczej, której wszelka emisja zanieczyszczeń do atmosfery i poziom hałasu na granicy działki przekracza dopuszczalne normy lub wskaźniki,
- 9) ograniczenie powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem MN, UR i 40% powierzchni działki dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem PS,
- 10) zakaz przekształcania istniejącej rzeźby terenu i wycinania drzew ozdobnych,
- 11) obowiązek urządzenia zieleni ozdobnej o charakterze ochronnym działki, wzdłuż ulic i na zapleczu budynków usługowych,
- 12) ograniczenie wysokości ogrodzenia do max. 1,8 m od poziomu terenu i obowiązek wykonania ogrodzenia ażurowego od strony ulic.

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy las



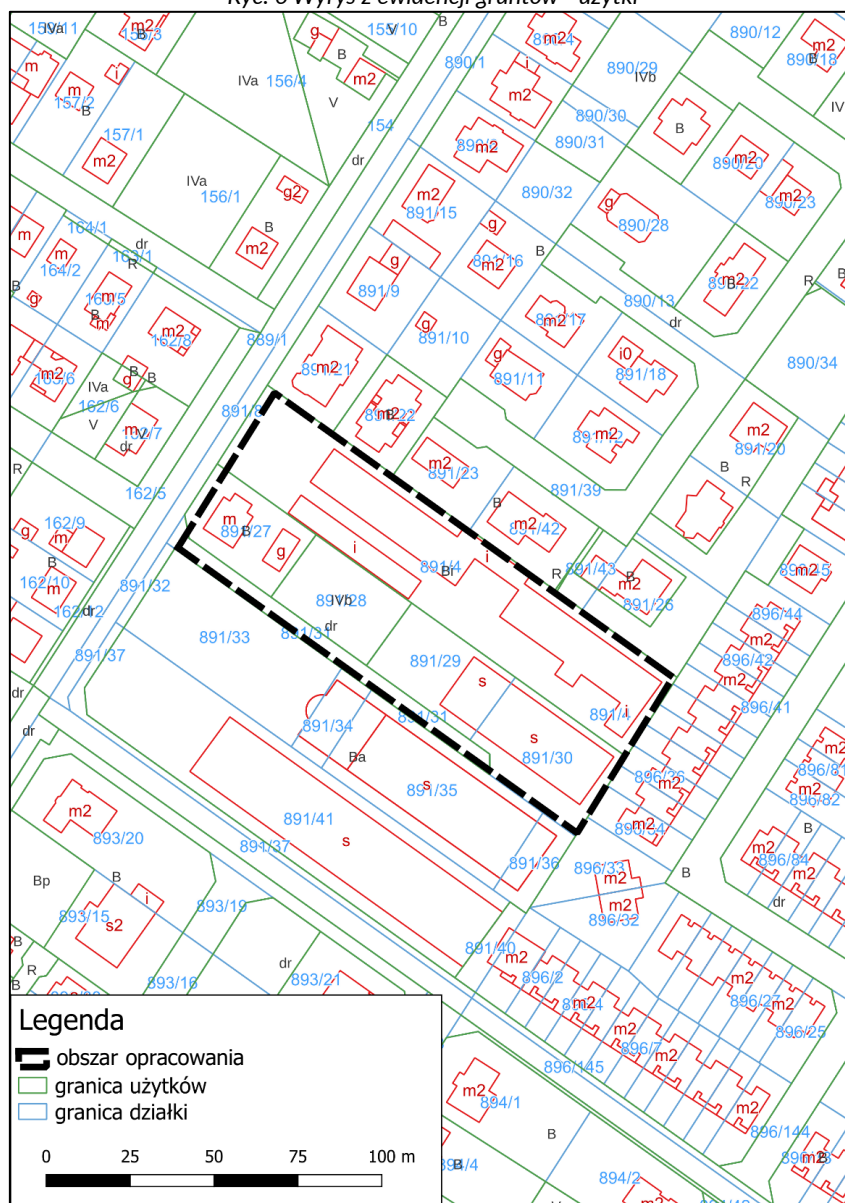
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w większości zabudowany. Na terenie działki o nr ewid. 891/4 istnieją dwa parterowe budynki oznaczone symbolem „i” sklasyfikowane jako inne budynki niemieszkalne (np. budynki gospodarcze niezwiązane z rolnictwem). Natomiast na terenie działki o nr ewid. 891/27 zlokalizowano dwa budynki: mieszkalny i gospodarczy. Na terenie tej nieruchomości prowadzone jest dodatkowo przedsiębiorstwo budowlane. Na działce nr ewid. 891/28 znajdują się niezainwentaryzowane obiekty budowlane. Na działkach o nr ewid. 891/29 i 891/30 zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek magazynowy.

W granicach obszaru analizy nie ma gruntów leśnych i rolnych klasy I-III wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Działka nr ewid. 891/31 oznaczona jest jako droga.

Ryc. 6 Wyrys z ewidencji gruntów - użytki

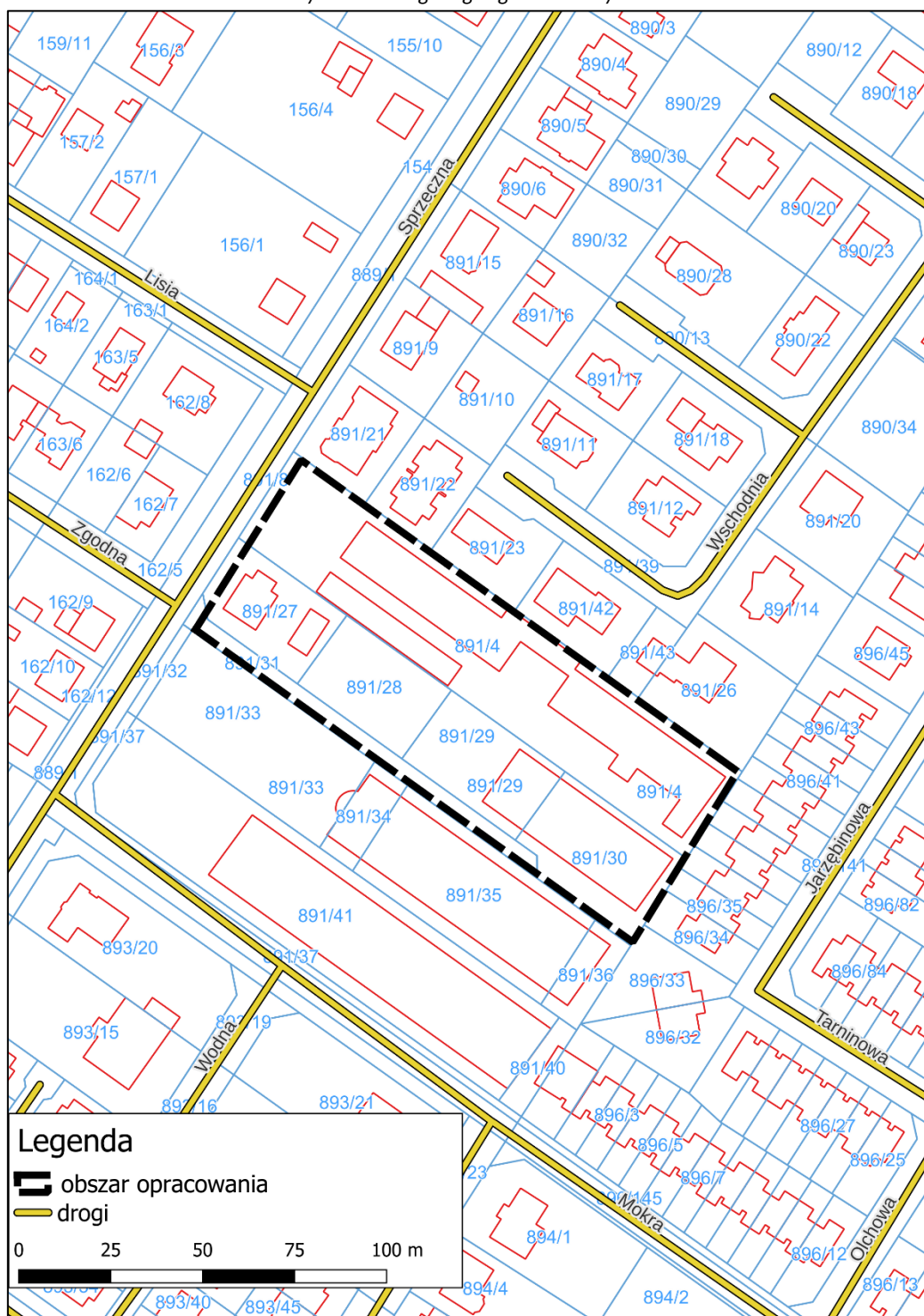


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar to teren dobrze skomunikowany. Po zachodniej stronie znajduje się asfaltowa droga gminna – ulica Sprzeczna, która prowadzi bezpośrednio do głównej drogi gminnej, ulicy Obornickiej, która również ma nawierzchnię asfaltową. Dodatkowo wzdłuż ulicy Sprzecznej zlokalizowana jest droga pieszo-rowerowa.

Ryc. 7 Przebieg dróg w gminie Suchy Las



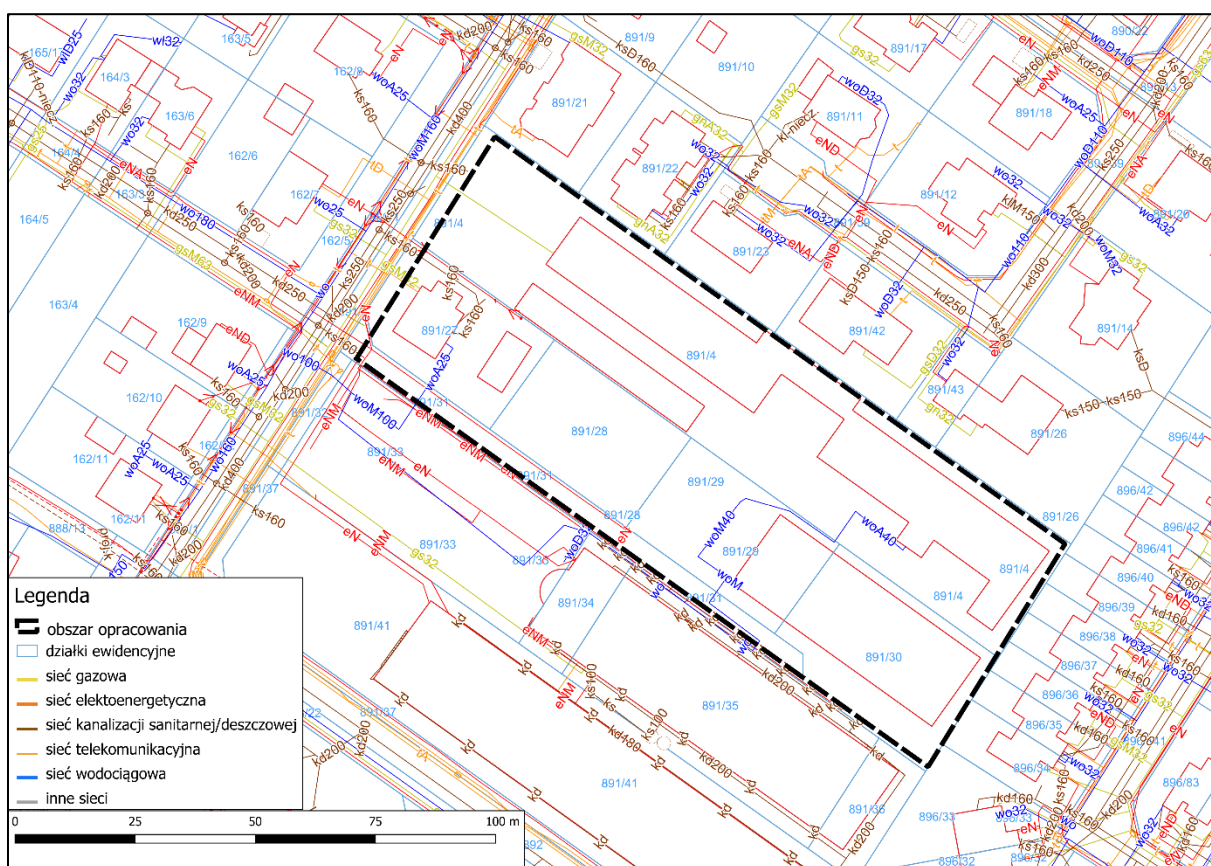
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Na analizowanym obszarze istnieją sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w ulicy Sprzeczej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową,
- sieci elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów.

Ryc. 8 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze.



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.08.2026 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – teren usługowo-magazynowy w rejonie ulicy Sprzeczej jest zasadne ze względu na:

- złożenie przez właściciela jednej z nieruchomości wniosku o zmianę obowiązującego planu w zakresie umożliwienia lokalizacji oprócz budynków magazynowych, również budynków usługowych, biurowych,
- potrzebę dostosowania sposobu zagospodarowania terenu do obecnej struktury funkcjonalnej obszaru i sąsiedztwa, ograniczenie potencjalnych konfliktów pomiędzy funkcją przemysłową a istniejącą zabudową mieszkaniową oraz wykorzystanie terenu w sposób odpowiadający aktualnemu zapotrzebowaniu,
- potrzebę aktualizacji i dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego 1 grudnia 1995 r. do aktualnych przepisów prawa,
- konieczność dostosowania obowiązujących ustaleń planistycznych do aktualnej polityki przestrzennej Gminy, określonej w Planie ogólnym.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- obligatoryjne wprowadzenie parametrów wynikających z ustaleń Planu ogólnego,
- wprowadzenie i aktualizację ustaleń, które nie zostały określone w obowiązującym planie, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wprowadzenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie może naruszyć ustaleń, obowiązującego w dniu jego uchwalenia, planu ogólnego 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.