

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulicy Miłej

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.....	6
5. Stan planistyczny	6
5.1. Plan ogólny gminy Suchy Las.	6
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
6. Stan zainwestowania	11
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	12
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	13
9. Podsumowanie.....	14

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE GMINY	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE MAPY TOPOGRAFICZNEJ	5
RYC. 3 OBSZAR OPRACOWANIA NA TLE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY...	6
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU OGÓLNEGO GMINY SUCHY LAS	8
RYC. 5 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
RYC. 6 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	12
RYC. 7 PRZEBIEG DRÓG.....	13
RYC. 8 SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	14

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 2026 r., poz. 538 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 z uwagi na konieczność aktualizacji przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru, zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego. Ponadto nowe zapisy planu miejscowego pozwolą na zaimplementowanie obecnych przepisów prawa, a także będą odpowiedzią na potrzeby wnioskodawcy i potencjalnych inwestorów.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w zachodniej części miejscowości Suchy Las o powierzchni 0,5 ha. Znajduje się on pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tuż przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych osiedla Suchy Las ulicy Powstańców Wielkopolskich. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnego zachodu zabudowane i niezabudowane działki gruntu, w tym granice działek ewidencyjnych o nr 326/3, 326/4, 326/5, 348/2, 348/3, 348/4 i 348/5,
- od północnego wschodu granica działki ewidencyjnej o nr 326/3,
- od południowego wschodu ulica Miła,
- od południowego zachodu ulica Promienista.

Położenie analizowanego obszaru na tle gminy oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2.

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle gminy



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 25.08.2026 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego obszaru na tle mapy topograficznej



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 25.08.2026 r.]

4. Stan własnościowy

Na analizowanym obszarze występują wyłącznie działki, będące własnością osób fizycznych. Działki oznaczone na poniższej rycinie kolorem zielonym stanowią własność Gminy Suchy Las. Są to działki drogowe tworzące układ komunikacyjny w sąsiedztwie obszaru opracowania.

Ryc. 3 Obszar opracowania na tle nieruchomości stanowiących własność Gminy



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 25.08.2026 r.]

5. Stan planistyczny

5.1. Plan ogólny gminy Suchy Las.

Zgodnie z planem ogólnym gminy Suchy Las, uchwalonym uchwałą nr XXVI/298/26 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 lipca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2026 r., poz. 5818), zwanym dalej „Planem ogólnym”, analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie, dla którego wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (o symbolu 218SJ i 316SJ). Dla działek gruntu nr 348/2, 348/3, 348/4 i 348/5 obowiązuje strefa 218 SJ, a dla pozostałych działek nr 326/3, 326/4 i 326/5 obowiązuje strefa 316SJ. Obszar opracowania objęty jest w całości obszarem uzupełnienia zabudowy (o symbolu 39OUZ).

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolu 218SJ Plan ogólny określa:

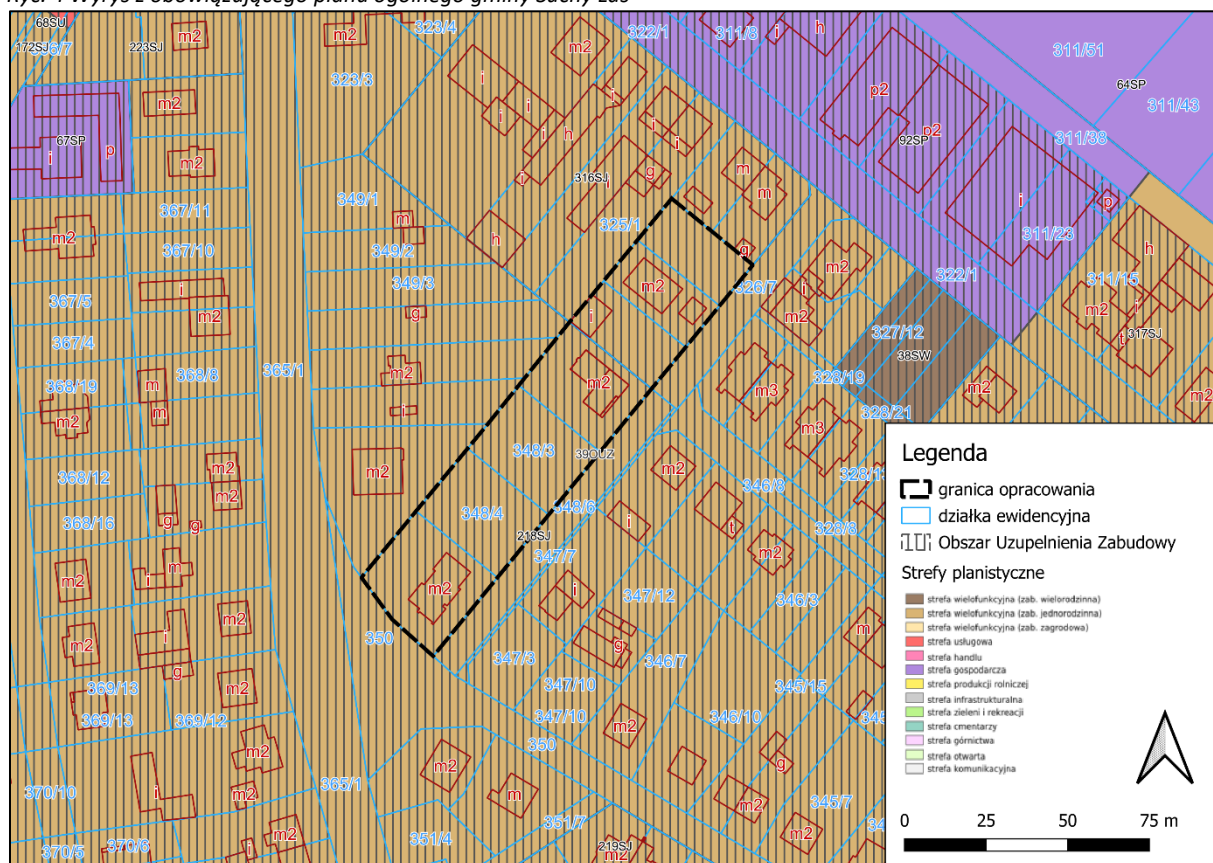
- profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalna. udział pow. zabudowy: 20,0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 11,5m,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 20,0%.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną o symbolu 316SJ Plan ogólny określa:

- profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren wód,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna. udział pow. zabudowy: 40,0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 11,5m,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 20,0%.

Szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania podstawowego i dodatkowego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego planu ogólnego gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 25.08.2026 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 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLIX/467/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Nektarowej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 3 grudnia 2001 r., nr 149, poz. 3112), który przeznaczają grunty pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej (o symbolu M) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej (o symbolu M/AG).

Dla terenów o symbolu **M** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wykluczeniem zabudowy szeregowej,
- nowo wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 800 m², z wyjątkiem działki budowlanej powstałej z podziału działki o nr ewid. 355,

- na obszarze działki jednorodzinnej dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia, uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu,
- wysokość projektowanego mieszkalnego obiektu w linii kalenicy nie może przekroczyć wymiaru 11,50 m, licząc od projektowanego poziomu terenu,
- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi na działkach wynosić musi nie więcej niż 20% ich ogólnej powierzchni, jednak nie więcej niż 300 m²,
- obowiązuje konieczność realizacji zabudowy obiektami z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 50°,
- dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru i w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich,
- powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub dobudowanych wynosi maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,50 m,
- zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- wyklucza się możliwość realizacji budynków gospodarczych,
- dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniającej usługowej w parterach obiektów mieszkalnych,
- wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice przedmiotowej działki,
- miejsca parkingowe związane z prowadzoną działalnością usługową muszą być organizowane na terenie działki,
- udział zieleni w powierzchni działki musi wynosić nie mniej niż 20%.

Dla terenów o symbolu **M/AG** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wykluczeniem zabudowy szeregowej,
- możliwość realizacji budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- nowo wydzielone działki nie mogą być mniejsze niż 1000 m²,
- na obszarze działki dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego obiektu wolnostojącego dla prowadzenia działalności gospodarczej,
- obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia, uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,5 m ponad istniejący poziom terenu,

- wysokość projektowanego budynku mieszkalnego w linii kalenicy nie może przekroczyć wymiaru 11,50 m, licząc od projektowanego poziomu terenu,
- obowiązuje wysokość budynków z działalnością gospodarczą do 2 kondygnacji z możliwością podpiwniczenia, na warunkach takich jak dla budynków mieszkalnych,
- wysokość budynków, o których mowa w pkt. 7, nie może wynosić więcej niż 8 m w linii kalenicy, licząc od projektowanego poziomu terenu,
- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi na działkach wynosi nie więcej niż 40% ich ogólnej powierzchni, jednak nie więcej niż 500 m²,
- obowiązuje konieczność realizacji zabudowy obiektami z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 25° do 50°,
- dla obiektu związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą dopuszcza się możliwość realizacji dachu dwu- lub wielospadowego, o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 10°,
- dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub budynku działalności gospodarczej w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
- dopuszcza się możliwość realizacji garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru i w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich w ramach dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
- powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub dobudowanych wynosi maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,50 m,
- zakazuje się wykorzystywania garaży dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice przedmiotowej działki,
- miejsca parkingowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą być organizowane na terenie działki,
- udział zieleni w powierzchni działki musi wynosić nie mniej niż 20%.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają grunty pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy szeregowej, tereny działalności gospodarczej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Legenda

- granica opracowania
- działka ewidencyjna
- M tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej
- W/AG tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej nieuciążliwej

0 25 50 75 m

6. Stan zainwestowania

W granicach obszaru analizy nie ma gruntów leśnych i rolnych klasy I-III wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki



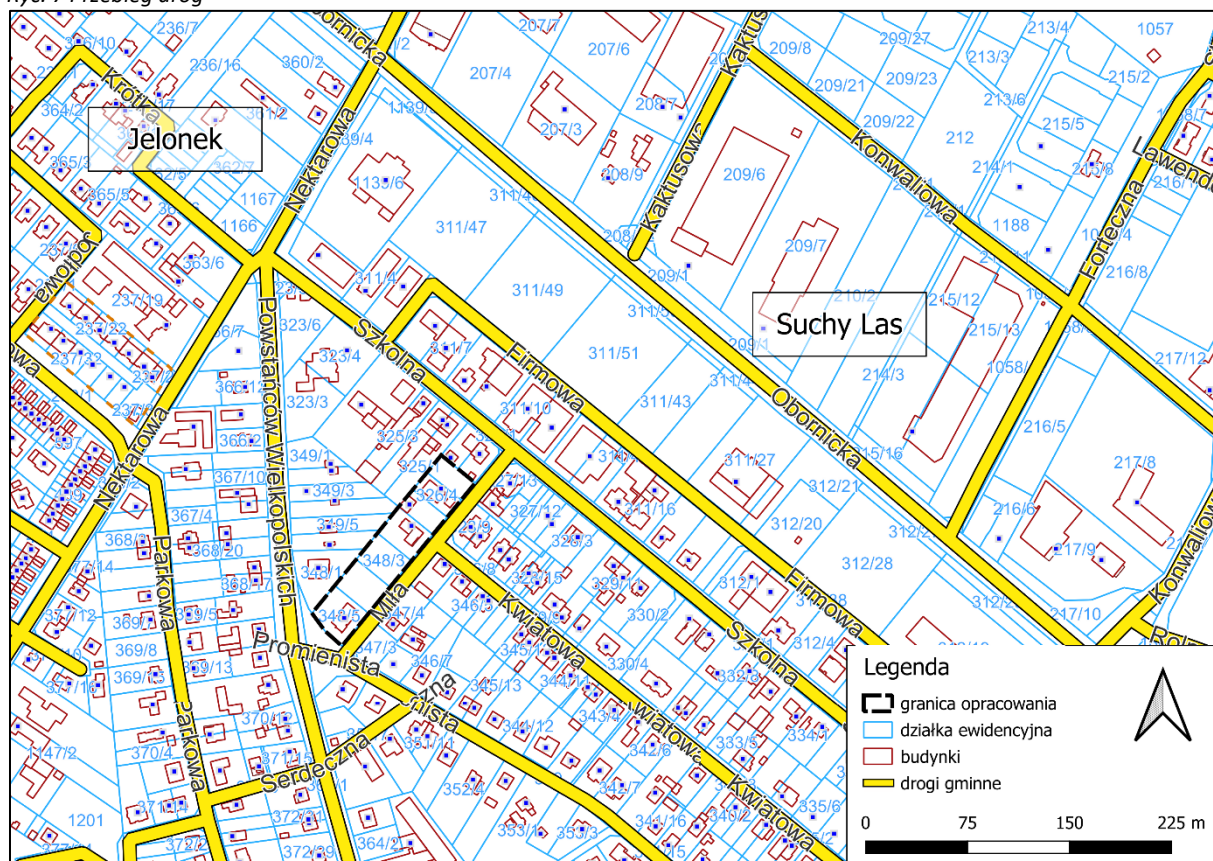
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie danych z EGiB [dostęp 26.08.2026 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Teren objęty analizą jest dobrze skomunikowany dzięki położeniu przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych osiedla Suchy Las ulicy Powstańców Wielkopolskich - drodze gminnej klasy lokalnej, łączącej drogi dojazdowe osiedla z drogą główną ulicą Obornicką. Nieruchomości objęte analizą posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Miłej, z której za pośrednictwem ulicy Promienistej lub Szkolnej można włączyć się do ruchu na ulicy Powstańców Wielkopolskich, a w kolejności na ulicę Obornicką. Ulicą Powstańców Wielkopolskich kursuje autobus gminny linii nr 901 na trasie Złotniki/Osiedle ↔

Os. Sobieskiego Poznań, a przy południowo zachodniej granicy obszaru opracowania znajduje się skwer zielony z zatoką autobusową.

Ryc. 7 Przebieg dróg



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 26.06.2026 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach Miłej, Promienistej, Kwiatowej i Powstańców Wielkopolskich:

- 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 Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów.

Przy czym na północno wschodnim fragmencie ulicy Miłej nie występuje kanalizacja sanitarna i deszczowa. Sieć wodociągowa, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna zlokalizowane są jedynie na północno wschodnim odcinku ulicy Miłej. Działka nr 348/5 posiada przyłącze wodociągowe od strony ulicy Powstańców Wielkopolskich. Na niezabudowanej działce

na przedmiotowym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna nastąpić zmiana przeznaczenia poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej, w tym usług o charakterze medycznym, w obrębie działki ewidencyjnej nr 326/5.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- ustalenie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu,
- zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego,
- kontrolowanie zabudowy terenu zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnymi z Planem ogólnym obowiązującym w dacie uchwalenia planu.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- obligatoryjne wprowadzenie parametrów wynikających z ustaleń Planu ogólnego,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- wprowadzenie i aktualizacja ustaleń, które nie zostały określone w obowiązującym planie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wprowadzenie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobieżenia blokowaniu jezdni w pasach drogowych.

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.