

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo – rejon ulic Złotej i Lipowej

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	7
5.1. Plan ogólny gminy Suchy Las.	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
6. Stan zainwestowania	13
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	14
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	15
9. Podsumowanie.....	16

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE GMINY	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE MAPY TOPOGRAFICZNEJ	6
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	12
RYC. 6 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	13
RYC. 7 PRZEBIEG DRÓG.....	14
RYC. 8 SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	15

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 wnioskodawców i potencjalnych inwestorów.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w środkowo zachodniej części gminy Suchy Las, w miejscowości Złotkowo, o powierzchni 14,96 ha. Znajduje się on w centrum miejscowości Złotkowo pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo produkcyjnej tuż przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych jednostki – ulicy Sobockiej i Złotej. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnej strony droga gminna – ulica Sobocka,
- od północno wschodniej strony droga gminna – ulica Złota,
- od południowo wschodniej części droga gminna – ulica Lipowa,
- od zachodniej strony droga gminna – ulica Obornicka.

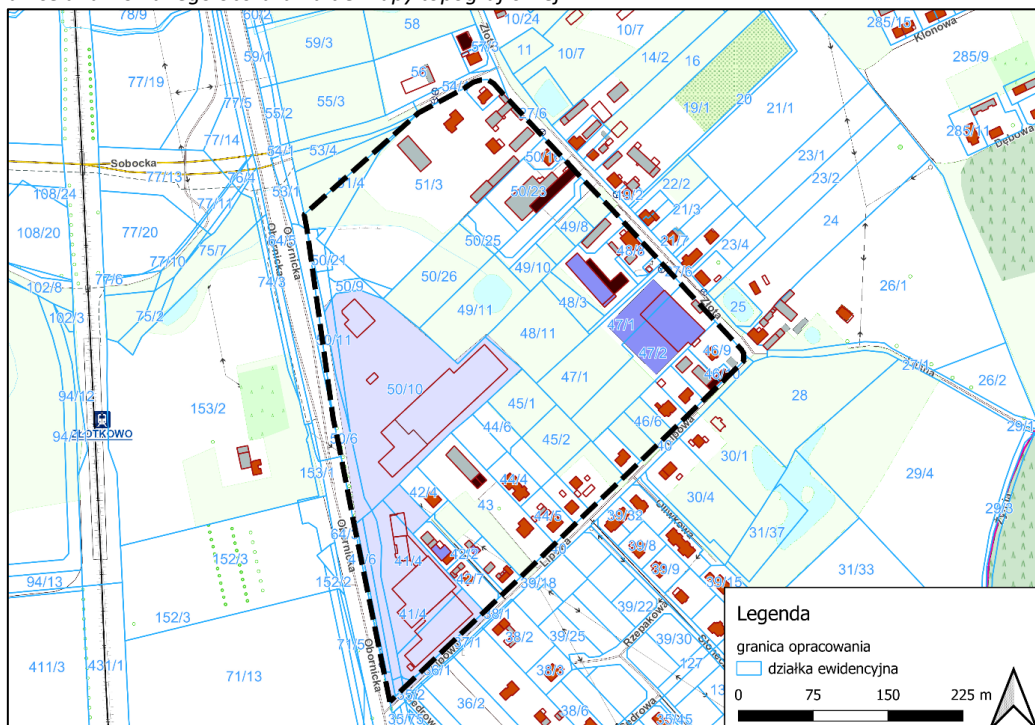
Położenie analizowanego obszaru na tle gminy oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2.

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle gminy



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.08.2026 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego obszaru na tle mapy topograficznej

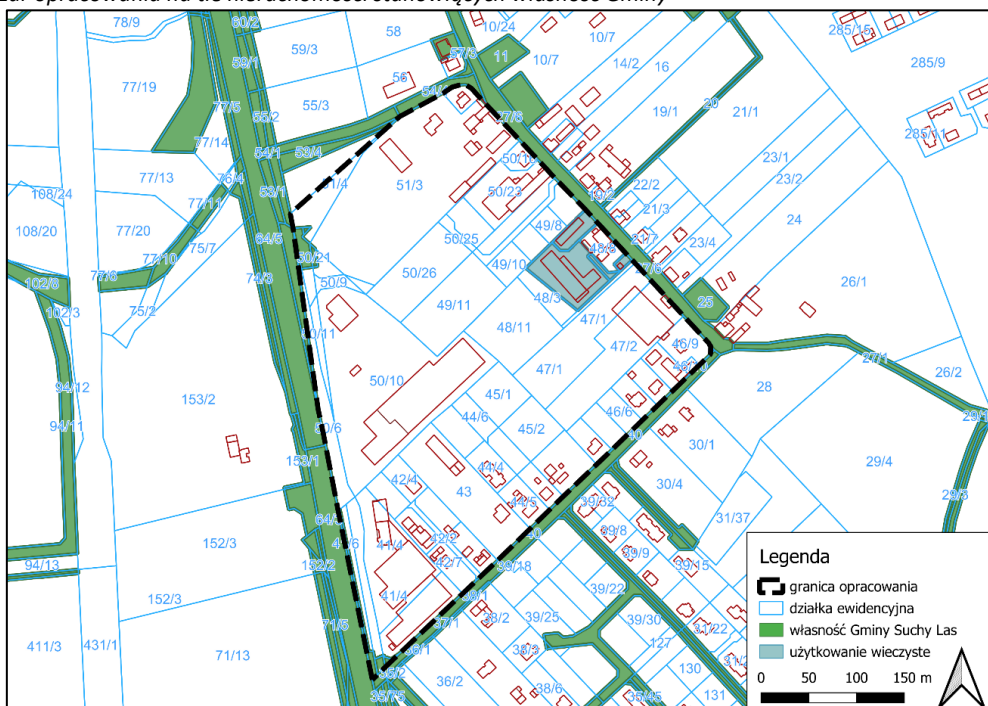


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.08.2026 r.]

4. Stan własnościowy

Na analizowanym obszarze w większości występują działki będące własnością osób fizycznych i prawnych. Ponadto występują działki gruntu stanowiące własność Gminy Suchy Las. Cztery spośród działek, które są własnością Gminy, zostały oddane w użytkowanie wieczyste, są to działki o nr ewidencyjnych: 48/5, 48/9, 48/12 i 48/13.

Ryc. 3 Obszar opracowania na tle nieruchomości stanowiących własność Gminy



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.08.2026 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 129SJ i 132SJ), strefę usługową (o symbolu 35SU i 36SU), strefę gospodarczą (o symbolu 48SP) oraz strefę komunikacyjną (o symbolu 21SK).

Wokół istniejącej zabudowy wzdłuż ulic Lipowej i Żłotej występuje obszar uzupełnienia zabudowy (o symbolu 22OUZ).

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach 129SJ i 132SJ 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: 0,7,
- maksymalna. udział pow. zabudowy: 35,0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 30,0%.

Dla strefy usługowej o symbolach 35SU i 36SU Plan ogólny określa:

- profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna. udział pow. zabudowy: 40,0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 35,0%.

Dla strefy gospodarczej o symbolu 48SP Plan ogólny określa:

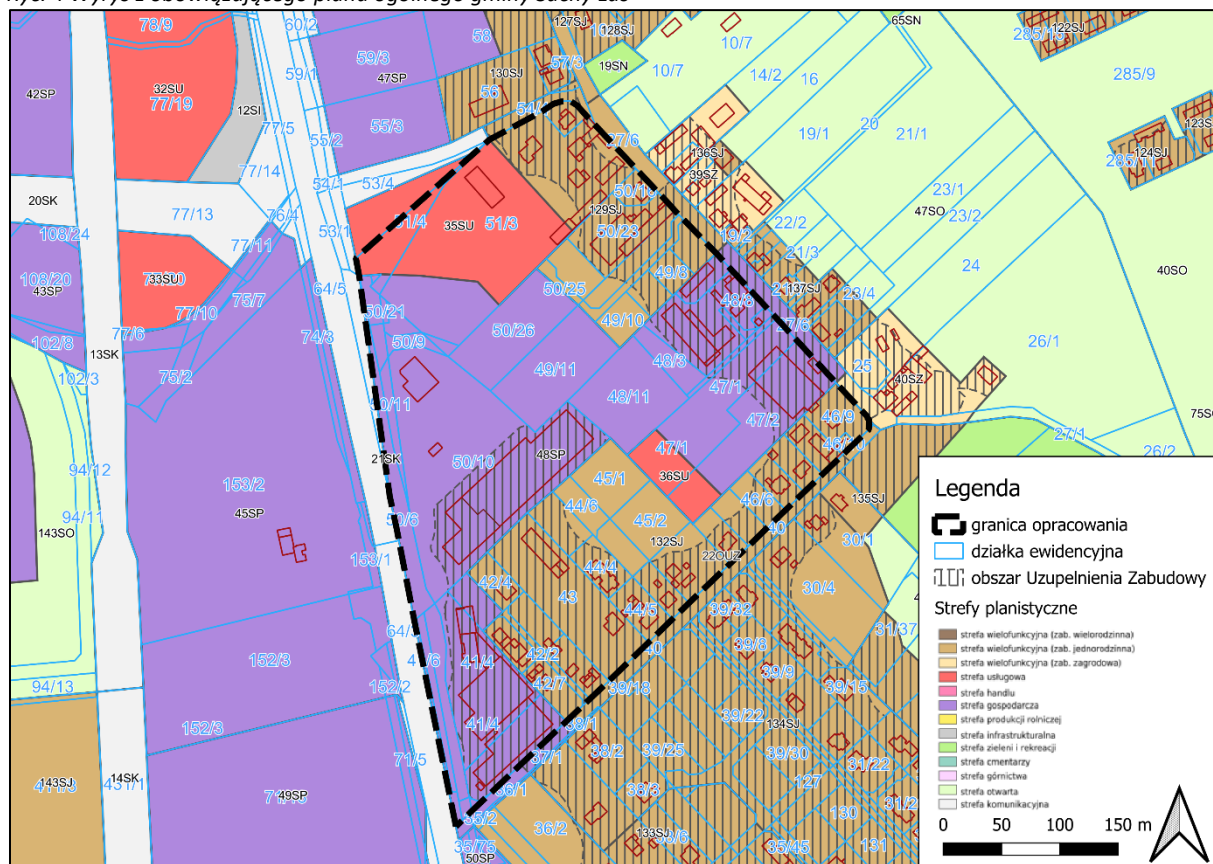
- profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna. udział pow. zabudowy: 40,0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 30,0%.

Dla strefy komunikacyjnej o symbolu 21SK Plan ogólny określa:

- profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Szczegółowe przeznaczenie terenu, z uwzględnieniem 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 27.08.2026 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 XXIV/211/12 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo - rejon ulic: Obornickiej, Lipowej, Złotej i Sobockiej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 12 listopada 2012 r.,

poz. 4292), który przeznaczają grunty pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (o symbolu **MN/U**), tereny zabudowy usługowej (o symbolu **U**), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (o symbolu **P/U**), teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych (o symbolu **ZK/WS**), teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (o symbolu **E**), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (o symbolu **KD-D**) oraz tereny dróg wewnętrznych (o symbolu **KDW**).

Dla terenów o symbolu **MN/U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu dachu,
- wysokość garaży - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°,
- wyznaczenie miejsc postojowych na powierzchni działki budowlanej dla samochodów osobowych w liczbie minimum 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym garaż oraz minimum 3 stanowiska na każde 100m² powierzchni użytkowej usługowej,
- możliwość niwelacji terenu w zakresie 1,5 metra względem istniejącego poziomu terenu,
- obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN/U z dróg 1KD-D i 2KD-D,
 - b) 2MN/U z dróg 2KD-D i 3KD-D,
 - c) 3MN/U z dróg 3KD-D, 4KD-D oraz 3KDW,
 - d) 4MN/U z dróg 3KD-D, 3KDW, 4KDW oraz 5KDW,
 - e) 5MN/U z dróg 3KD-D i 5KDW.

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

- budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą,
- dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- wysokość budynków - nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu dachu,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

- dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45° ,
- zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym,
- dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
- wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości objętej zamierzeniem budowlanym dla samochodów osobowych w liczbie minimum 3 stanowiska na każde 100m^2 powierzchni użytkowej usługowej,
- dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu,
- obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1U z drogi 5KD-D,
 - b) 2U z drogi 4KD-D oraz 3KDW,
 - c) 3U z drogi 5KDW.

Dla terenów o symbolu P/U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą,
- dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- dopuszczenie zachowania oraz remontu istniejących budynków mieszkalnych, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wymaganych przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie remontu i zachowania istniejących budynków, które usytuowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m dla terenu 1P/U i 11,0m dla terenu 2P/U do najwyższego punktu dachu,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dowolne formy dachów; w przypadku stosowania dachów skośnych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45° ,
- wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

- dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,0 metrów względem istniejącego poziomu terenu,
- docelowa obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1P/U z dróg 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 1KDW,
 - b) 2P/U z dróg 2KD-D, 4KD-D, 2KDW i 1KDW,
 - c) zakaz bezpośredniej obsługi terenów z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP.

Dla terenów o symbolu **ZK/WS** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- zakaz lokalizacji budynków,
- nakaz zachowania drożności przebiegu rowu melioracyjnego,
- dopuszczenie nasadzeń uzupełniających zieleni,
- dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków,
- dopuszczenie skanalizowania bądź przykrycia rowu melioracyjnego w celu umożliwienia dojścia i dojazdu do działek.

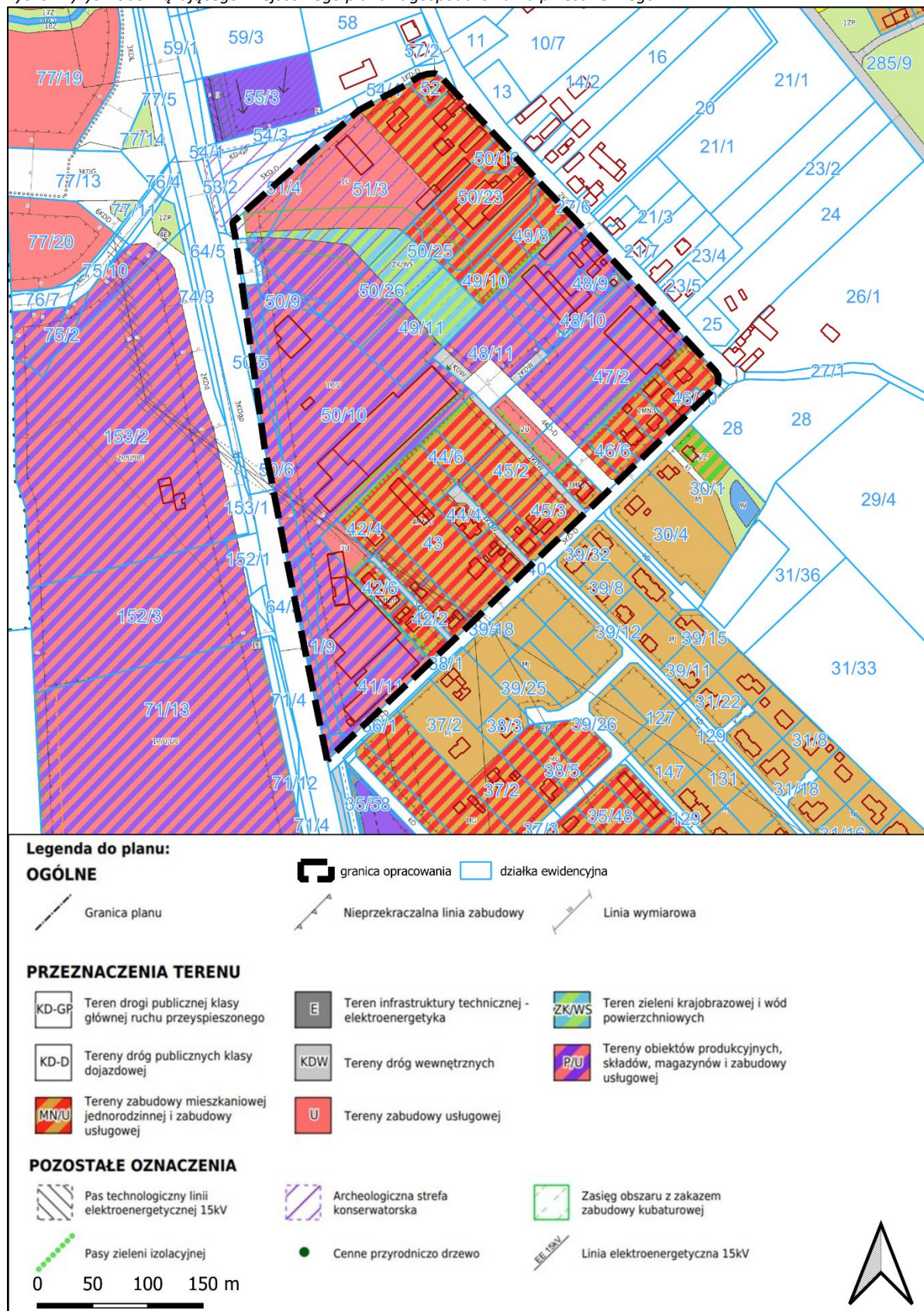
Dla terenów o symbolu **E** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono dopuszczenie remontu, przebudowy i zachowania istniejącej stacji transformatorowej w granicach działki.

Dla terenów o symbolu **KD-D** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

Dla terenów o symbolu **KDW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają grunty pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej, tereny aktywizacji gospodarczej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



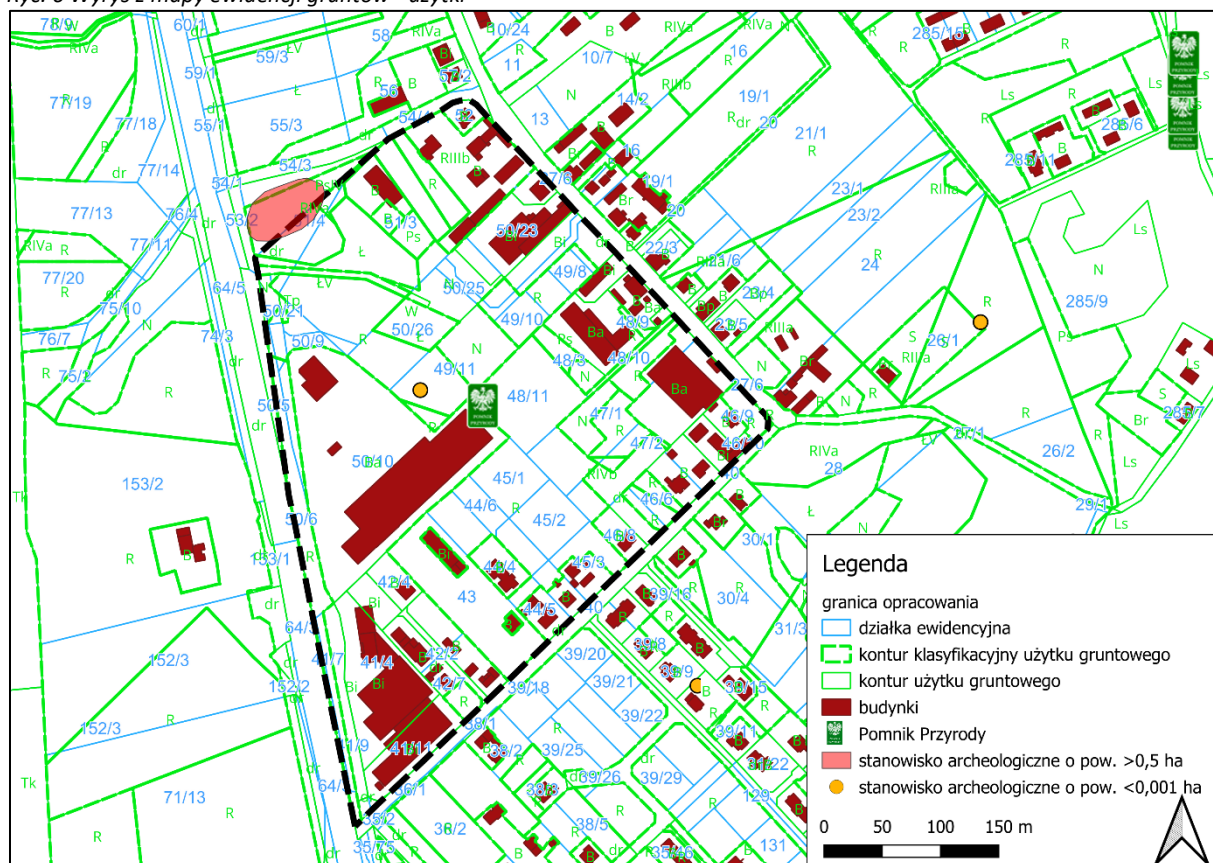
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.08.2026 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z budynkami gospodarczo-garażowymi, zabudowa usługowa oraz zabudowa produkcyjna i magazynowa. Budynki mieszkalne to głównie budynki o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji, z różnymi formami dachów. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na obszarze opracowania występują użytki sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe – B, tereny przemysłowe – Ba, inne tereny zabudowane – Bi, grunty orne – R, pastwiska trwałe – Ps, wody płynące lub stojące – W, nieużytki – N oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – TP.

Na obszarze analizy występuje stanowisko archeologiczne o powierzchni mniejszej niż 0,001 ha, oraz część stanowiska archeologicznego o powierzchni większej niż 0,5 ha. W centralnej części obszaru opracowania zewidencjonowano pomnik przyrody: Dąb Żłotkowo VII, gatunek: dąb szypułkowy.

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki

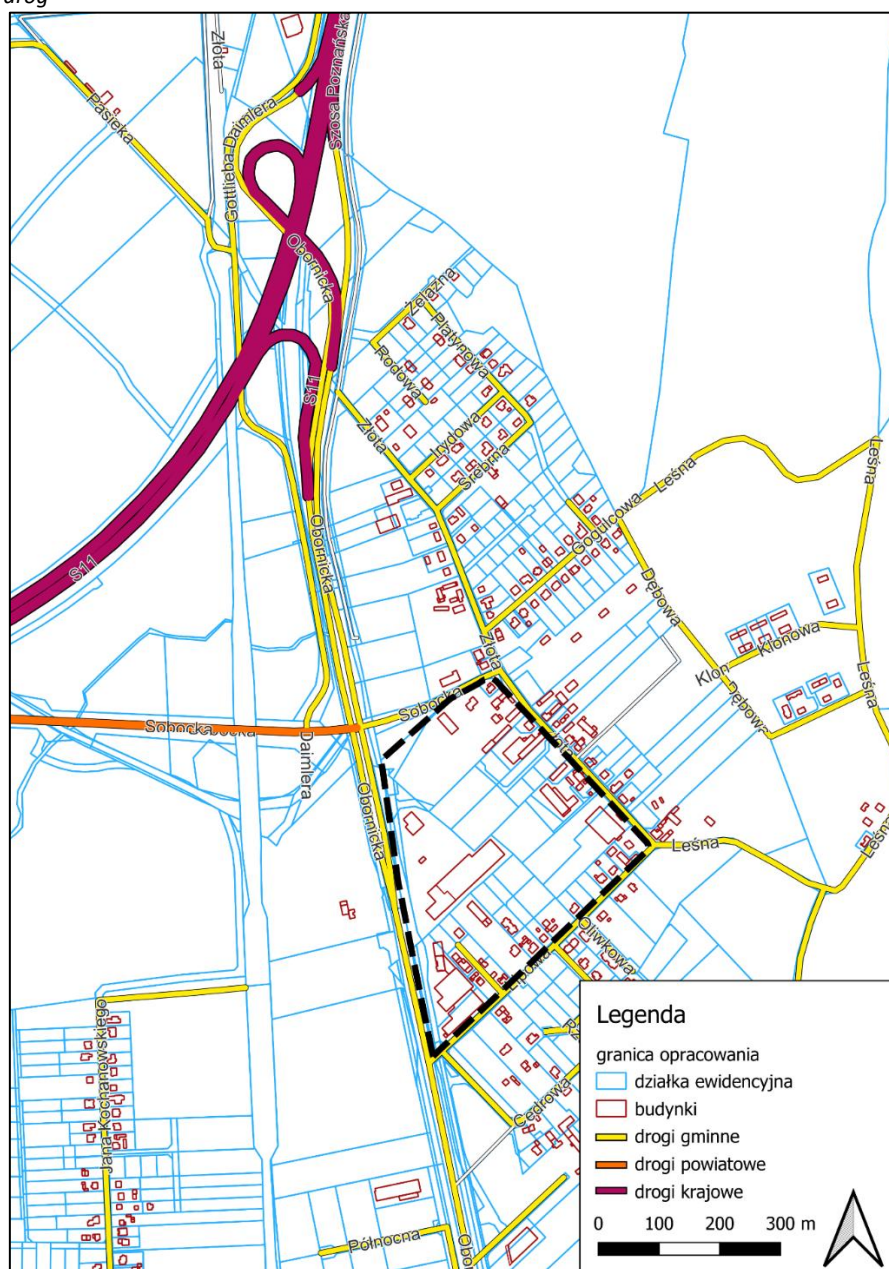


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie danych z EGiB [dostęp 27.08.2026 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Teren objęty analizą jest dobrze skomunikowany dzięki położeniu przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych sołectwa Złotkowo ulicy Złotej, łączącej drogi dojazdowe sołectwa poprzez ulicę Sobocką z drogą główną ulicą Obornicką, drogą powiatową nr 2400P relacji Napachanie – Złotkowo oraz drogą krajową S11. Nieruchomości objęte analizą w większości posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Natomiast obszar jest dość duży i nie posiada wewnątrz wyraźnego układu dróg publicznych łączących poszczególne części obszaru.

Ryc. 7 Przebieg dróg



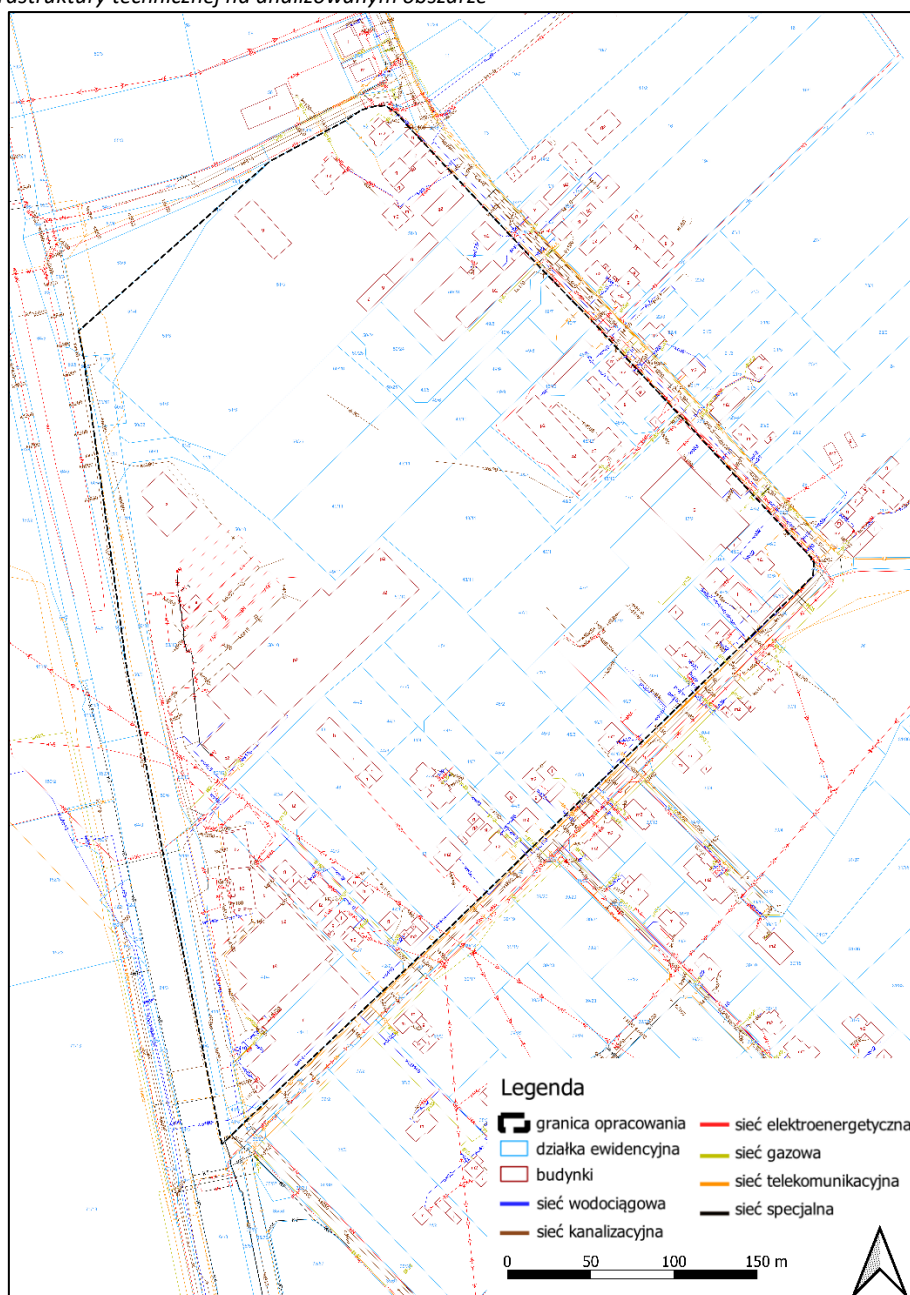
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.06.2026 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach Żłotej, Lipowej i Sobockiej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową,
- sieci w tym napowietrzne 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.

Ryc. 8 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 27.08.2026 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żłotej i Lipowej jest zasadne z uwagi na potrzebę aktualizacji zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, celem dostosowania do potrzeb osób składających wnioski o zmianę aktualnego planu miejscowego i potencjalnych inwestorów. Zgodnie z wnioskami o zmianę, aktualnie obowiązującego na przedmiotowym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa będzie zmiana przeznaczenia poprzez usunięcie terenu drogi wewnętrznej 3KDW, w obrębie działek ewidencyjnych nr 45/1, 45/2 i 45/3, z uwagi na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- aktualizację 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,
- aktualizację ustaleń obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych oczekiwań wnioskodawców i potencjalnych inwestorów,
- dostosowanie układu komunikacyjnego do rozwiązań pozwalających na obsługę terenów przeznaczonych pod produkcję i usługi,
- przygotowanie zapisów uchwały celem kontrolowanej 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,
- wprowadzenie i aktualizację 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
- analizę układu komunikacyjnego w zakresie dróg dojazdowych,
- zapewnienie ochrony terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami związanymi z planowymi inwestycjami produkcyjnymi poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub odpowiednie odsunięcie linii zabudowy,
- lepsze dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu obecnej struktury funkcjonalnej miejscowości, ograniczenia potencjalnych konfliktów pomiędzy strefami oraz wykorzystania terenu w sposób odpowiadający aktualnemu zapotrzebowaniu.

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.