

**UCHWAŁA NR LXVIII/793/24  
RADY GMINY SUCHY LAS**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las**

*Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:*

**§ 1. 1.** Przyjmuje się wyniki oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las.

2. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalone uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami, zachowuje aktualność pod warunkiem wykonania przez Wójta Gminy Suchy Las uchwały nr XLI/464/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

3. Stwierdza się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „Planami”, obowiązujące na obszarze gminy Suchy Las, zachowują aktualność dla terenów objętych planami obowiązującymi pod warunkiem uchwalenia zmian planów lub nowych planów dla terenów objętych planami obowiązującymi, do których sporządzenia przystąpiono.

4. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących aktów planowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las.

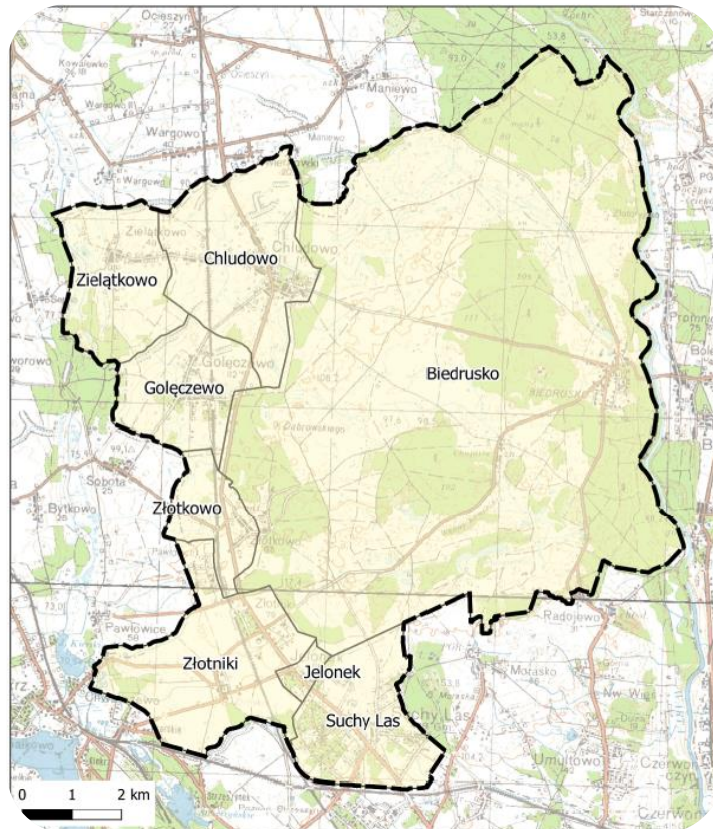
5. Wyniki oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

# WYNIKI ANALIZ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SUCHY LAS

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH  
NA TERENIE GMINY SUCHY LAS W OKRESIE OD 22 XI 2018 R. DO 29 II 2024 R.



Suchy Las, marzec 2024 r.

SuchyLas   
+ FOR YOU

URZĄD GMINY SUCHY LAS  
WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



# Urząd Gminy Suchy Las

## Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału: Agnieszka Serafin

Zastępca Kierownika wydziału: Tomasz Lisowski

Opracowanie: Michalina Szeliga  
Barbara Rybarczyk  
Paweł Zieliński  
Kacper Malatyński

### Spis treści

1.	Wstęp .....	5
1.1	Podstawa prawna i formalna opracowania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las .....	6
2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las .....	9
2.1	Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. wraz z oceną zgodności ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium .....	14
2.2	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	18
2.3	Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	23
2.4	Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	27
2.5	Koszty opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	30
3.	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Suchy Las .....	30
3.1	Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ich analiza .....	34
4.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń w rozwoju przestrzennym gminy Suchy Las.....	37
5.	Wnioski i rekomendacje .....	38

## SPIS MAP

MAPA 1: PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE GMINY SUCHY LAS .....	12
MAPA 2: PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE GMINY SUCHY UCHWALONE OD XI 2018 DO II 2024 .....	17
MAPA 3: PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE GMINY SUCHY LAS Z PODZIAŁEM ZE WZGLĘDU NA OKRES UCHWALENIA ....	20
MAPA 4: PLANY MIEJSCOWE UCHWALONE W LATACH 2018 – 2024 Z PODZIAŁEM NA ROK UCHWALENIA .....	21
MAPA 5: PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE GMINY SUCHY LAS UCHWALONE W LATACH 2018 – 2024 Z PODZIAŁEM NA DOMINUJĄCĄ FUNKCJĘ.....	22
MAPA 6: PLANY MIEJSCOWE W TRAKCIE OPRACOWYWANIA W ODNIESIENIU DO WSZYSTKICH PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY SUCHY LAS ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH UCHWALONYCH W LATACH 2018 – 2024 ..	26
MAPA 7: DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE DO 2024 R. ....	32
MAPA 8: DECYZJE O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE DO 2024 R.....	33

## SPIS TABEL

TABELA 1: POKRYCIE GMINY SUCHY LAS OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	9
TABELA 2: POKRYCIE GMINY SUCHY LAS OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYŁĄCZENIEM OBSZARU POLIGONU WOJSKOWEGO .....	13
TABELA 3: PLANY MIEJSCOWE UCHWALONE W LATACH 2018 – 2024.....	15
TABELA 4: POWIERZCHNIA OBJĘTA OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE SUCHY LAS W LATACH 2018 – 2024 Z ZAZNACZENIEM PRZYBYTKU POWIERZCHNI ROK DO ROKU W HEKTARACH.....	18
TABELA 5: AKTUALNIE PROCEDOWANE PROJEKTY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	23
TABELA 6: SYMULACJA PROCENTOWEGO POKRYCIA PLANAMI GMINY SUCHY LAS W PRZYPADKU UCHWALENIA AKTUALNIE PROCEDOWANYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	25
TABELA 7: LICZBA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LATACH 2018 – 2024 WG OBRĘBÓW .....	27
TABELA 8: DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W LATACH 2018 – 2024 .....	34
TABELA 9: DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W LATACH 2018 – 2024 WEDŁUG OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH .....	34
TABELA 10: DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE W LATACH 2018 – 2024 .....	35
TABELA 11: DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE W LATACH 2018 – 2014 WEDŁUG OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH .....	36
TABELA 12: ANALIZA MOCNYCH I SŁABYCH STRON, SZANS I ZAGROZEŃ W ZAKRESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY .....	37

## SPIS WYKRESÓW

WYKRES 1: STOPIEŃ POKRYCIA GMINY SUCHY LAS OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
WYKRES 2: LICZBA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONYCH W LATACH 1995 – 2024 .....	11
WYKRES 3: STOPIEŃ POKRYCIA GMINY SUCHY LAS OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, Z WYŁĄCZENIEM TERENU POLIGONU WOJSKOWEGO .....	13
WYKRES 4: POWIERZCHNIA OBJĘTA OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE SUCHY LAS W LATACH 2018 – 2024 .....	18
WYKRES 5: LICZBA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WG OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH LATACH 2018 – 2024.....	27
WYKRES 6: LICZBA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANU MIEJSCOWEGO OGÓŁEM W LATACH 2018 – 2024 .....	28
WYKRES 7: LICZBA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE I ZMIANĘ PLANU MIEJSCOWEGO W LATACH 2018 – 2024 ODRĘBNI WEDŁUG RODZAJU WNIOSKÓW .....	28
WYKRES 8: WNIOSKI O SPORZĄDZENIE I ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W LATACH 2018 – 2024.....	29
WYKRES 9: DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE OGÓŁEM W LATACH 2018 – 2024 WEDŁUG OBRĘBÓW .....	35
WYKRES 10: DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE W LATACH 2018 – 2024 WEDŁUG OBRĘBÓW .....	36

## 1. Wstęp

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny oparty o strategiczne cele i kryteria kształtowania oraz harmonizowania struktur przestrzennych, wyrażające zasady i kierunki gospodarowania przestrzenią geograficzną, stanowi jeden z elementów ładu zintegrowanego. Pojęcie ładu przestrzennego związane z zagospodarowaniem przestrzennym wyraża dążenie do harmonii, uporządkowania, proporcjonalności i zrównoważenia rozwoju środowiska człowieka przy wykorzystaniu zasady „projektowania uniwersalnego” lub „projektowania dla wszystkich”.

Strukturę przestrzenną obszaru gminy Suchy Las determinuje kilka czynników, które wprowadzają ograniczenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz mają wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy:

- położenie Gminy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania, w zasięgu Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania,
- położenie Gminy w ciągu dawnej drogi krajowej nr 11, które zdeterminowało układ zabudowy Gminy i wpłynęło na rozwój struktur funkcjonalno-przestrzennych wzdłuż jej przebiegu,
- lokalizacja na terenie Gminy węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S11 Poznań – Północ,
- przebieg linii kolejowej nr 354 i nr 395 – obwodnicy kolejowej Poznania,
- położenie ponad 60% powierzchni Gminy w obrębie terenów zamkniętych, głównie poligonu wojskowego Biedrusko,
- położenie terenów przyrodniczo cennych, objętych ochroną prawną w obrębach Biedrusko i Zielątkowo,
- ograniczenia przestrzenne związane z występowaniem na zachodzie doliny Samicy Kierskiej objętej ochroną prawną oraz od wschodu doliny rzeki Warty.

Tak wykształcony układ stanowi jednocześnie szkielet funkcjonalno-przestrzenny, który podzielił Gminę na różne strefy. Największy udział powierzchni Gminy stanowią grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione (powyżej 32%) oraz tereny różne (ponad 31%), które z częścią lasów, nieużytków i wód stanowią tereny zamknięte poligonu wojskowego Biedrusko, o powierzchni 6425,39 ha. Kolejnymi, znaczącymi pod względem zajmowanego obszaru, są strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacyjne.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę, że ochrona ładu przestrzennego związana jest z wyeksponowaniem najbardziej wartościowych elementów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego, eliminowaniem dysharmonizujących elementów zagospodarowania oraz prowadzeniem rewitalizacji i rehabilitacji obszarów zdegradowanych o niskiej atrakcyjności funkcjonalnej i architektonicznej. Intensywność prac planistycznych, którą można zaobserwować począwszy od roku 2000 przyczyniła się znacząco do rozwoju Gminy pod względem społeczno-gospodarczym.

## 1.1 Podstawa prawna i formalna opracowania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las

Podstawą do sporządzenia „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Suchy Las w okresie od listopada 2018 r. do lutego 2024 r.” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej Ustawą, który brzmi: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.” W myśl art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., z 2023 r. poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych wskazaną ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na swoim posiedzeniu w dniu 6 marca 2024 r. zaopiniowała pozytywnie niniejsze opracowanie. Wyniki analizy zostaną zaprezentowane przez Wójta Gminy Suchy Las Radzie Gminy Suchy Las. Zgodnie z art. 32 Ustawy, dokonanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych musi mieć miejsce przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy. W myśl art. 32 ust. 2. Ustawy, w przypadku uznania ich za nieaktualne, konieczne jest podjęcie czynności, zgodnie z art. 27 ww. Ustawy. Nie określono jednak terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć przedmiotowe działania.

Rada Gminy Suchy Las uchwałą nr XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonała oceny aktualności za okres 1 grudnia 2014 r. – 31 sierpnia 2018 r. Wskazana ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczyła kadencji Rady Gminy Suchy Las w latach 2014 – 2018. Obecna ocena aktualności aktów planowania przestrzennego dotyczy kadencji Rady Gminy Suchy Las w latach 2018 – 2024.

Dla terenu Gminy Suchy Las obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, przyjęte uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienione uchwałami Rady Gminy Suchy Las nr:

- 1) XLIV/424/2001 z dnia 12 lipca 2001 r.;
- 2) L/428/2006 z dnia 23 lutego 2006 r.;
- 3) XXXVIII/351/2009 z dnia 2 września 2009 r.;
- 4) XXXII/309/13 z dnia 7 marca 2013 r.;
- 5) XI/116/15 z dnia 29 października 2015 r.;
- 6) XXIII/245/16 z dnia 27 października 2016 r.;
- 7) XXXVIII/424/21 z dnia 28 października 2021 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz jego pierwsza zmiana opracowane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Kolejne trzy zmiany przeprowadzane były już na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), która weszła w życie z dniem 11 lipca 2003 r. Ostatnie trzy zmiany Studium miały charakter kompleksowy. Stąd też należy przyjąć, że chociaż Studium opracowane zostało w 1998 r. niemniej jednak, w wyniku trzech ostatnich

kompleksowych zmian, dokument ten był dostosowywany do obowiązujących w danym okresie wymogów pod względem uwarunkowań oraz zakresu samego Studium.

Uchwałą nr XLI/464/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. Rada Gminy Suchy Las przystąpiła do kolejnej kompleksowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, w granicach administracyjnych Gminy. Jako uzasadnienie do przeprowadzenia zmiany wskazano:

- 1) uwzględnienie zmian w przepisach prawnych, w tym dotyczących odnawialnych źródeł energii, przygotowania i realizacji kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej oraz całkowicie nowego rozporządzenia wskazującego wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej;
- 2) weryfikację uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji terenów zamkniętych, układu komunikacyjnego, listy zabytków ujętych w ewidencji i rejestrze zabytków;
- 3) konieczność weryfikacji wskaźników i parametrów terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 4) wnioski mieszkańców odnośnie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczące terenów rolniczych;

w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju Gminy oraz w konsekwencji, przeanalizowania zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Wyrokiem z dnia 30 września 2022 r. sygn. IV SA/Po 295/22 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził nieważność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części działek należących do osób wnoszących skargę w zakresie ustalenia dla tych działek, sklasyfikowanych w zaskarżonej uchwale jako tereny rolnicze (w całości lub w części), zakazu lokalizacji nowych budynków oraz dopuszczenia rozbudowy istniejącej zabudowy o funkcji rolniczej tylko do maksymalnie 20% w stosunku do istniejącej zabudowy. W konsekwencji wyroku WSA w Poznaniu dla wybranych działek, dla których przewidziano kierunek zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolnicze, nie obowiązywały zapisy dotyczące ograniczenia i zakazu zabudowy. Przedmiotowy wyrok WSA w Poznaniu nie dotyczył wszystkich terenów rolniczych, a jedynie tych, które były przedmiotem skargi.

Stąd też prócz celów opracowania zmiany Studium wskazanych w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, konieczne stało się również ujednoczenie i uporządkowanie ustaleń dotyczących ograniczenia w zabudowie i możliwości zabudowy terenów rolnych.

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie, poza określonymi wyjątkami, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U., z 2023 r. poz. 1688). Przedmiotowa nowelizacja przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego wprowadziła nowe akty planowania przestrzennego, takie jak przede wszystkim plan ogólny, a zrezygnowała z dotychczasowych, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nie można mówić o zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym, ponieważ są to różne akty planowania przestrzennego, zarówno w zakresie formy, jak i treści. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego tylko aktem kierownictwa wewnętrznego materializującym się poprzez plany miejscowe. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego wpływającym nie tylko na plany miejscowe, ale także na decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



Jak wynika z art. 65 nowelizacji Ustawy obowiązujące dla terenu gminy Suchy Las Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do czasu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Przed wejściem w życie ww. nowelizacji, tj. przed 24 września 2023 r., procedowany projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, zainicjowany uchwałą nr XLI/464/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2022 r., został przekazany do opiniowania i uzgadniania do organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu studium. Był to warunek konieczny do dalszego procedowania przedmiotowej zmiany Studium.

Ostatnia zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las została przyjęta uchwałą nr XXXVIII/424/21 Rady Gminy Suchy Las z dnia 28 października 2021 r. Od momentu jej podjęcia:

- 1) Rada Gminy Suchy Las uchwałą nr XXXIX/449/21 przyjęła Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Suchy Las na lata 2022 – 2025;
- 2) Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r. przyjął Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego;
- 3) zaktualizowano listę pomników przyrody znajdujących się na terenie Gminy Suchy Las.

W konsekwencji prócz aspektów poruszonych w uzasadnieniu do uchwały nr XLI/464/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2022 r. oraz wyroku WSA w Poznaniu, konieczne stało się uwzględnienie w procedowanej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las aktów oraz dokumentów opracowanych po uchwaleniu ostatniej zmiany Studium.

Obecny projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest na etapie opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami właściwymi do opiniowania i uzgadniania projektu Studium. Zatem wszystkie wnioski, które obecnie wpływają do Wójta Gminy Suchy Las, dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, są na bieżąco analizowane w toku trwającej procedury. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Suchy Las nie może już przystąpić do opracowania kolejnej zmiany Studium, chyba, że zmiana ta dotyczyłaby wyłącznie:

- 1) lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju (wód podziemnych, wybranych wód powierzchniowych, lasów państwowych, złóż kopalin niestanowiących części składowych nieruchomości gruntowej, zasobów przyrodniczych parków narodowych).

Mając na uwadze nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uchwaleniu procedowanej zmiany Studium, Studium gminy Suchy Las, w założeniu obowiązywać będzie do dnia 31 grudnia 2025 r., chyba że wcześniej Rada Gminy Suchy Las uchwali plan ogólny. Zatem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las wraz ze zmianami może utracić moc obowiązującą przed 31 grudnia 2025 r. w związku z wejściem w życie planu ogólnego. Jednocześnie w sytuacji, w której Rada Gminy Suchy Las nie zdążyłaby do dnia 31 grudnia 2025 r. uchwalić planu ogólnego Gminy i nie wszedłby on wówczas w życie, ważność obowiązującego Studium może zostać przedłużona pod warunkiem, że:

- 1) przed 31 grudnia 2025 r. ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego lub jego zmiany do publicznego wglądu;
- 2) projekt planu miejscowego lub jego zmiany dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) projekt planu miejscowego lub jego zmiany dotyczy lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Stąd też chociaż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przestanie funkcjonować w systemie planowania przestrzennego, obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak i studium, które wejdzie w życie po uchwaleniu jego zmiany są niezbędne do prowadzenia polityki przestrzennej na terenie Gminy, w tym opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do czasu uchwalenia planu ogólnego Gminy. Przedmiotowe Studium wraz ze wszystkimi zmianami jest także istotnym dokumentem przy sporządzaniu innych dokumentów strategicznych Gminy takich jak np. strategia rozwoju. Przedstawia ono bowiem najbardziej aktualną politykę przestrzenną Gminy.

Ponadto, Gmina posiada również platformę cyfrową – System Informacji Przestrzennej – w zakresie Studium, jak i planów zagospodarowania przestrzennego, która dostępna jest pod adresem <https://suchylas.e-mapa.net/>.

## 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las

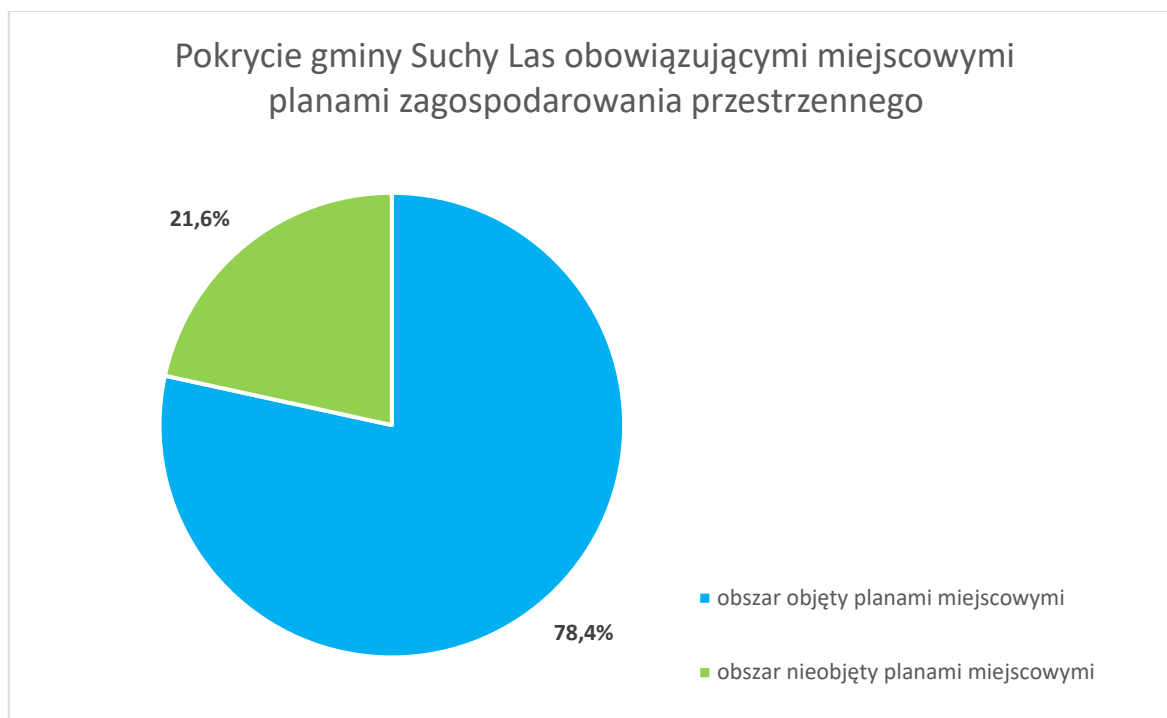
W gminie Suchy Las **obowiązuje aktualnie 167 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, które zostały uchwalone w okresie 1995 r. – 2024 r. Całkowite pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przekracza  $\frac{3}{4}$  jej powierzchni. Analiza wszystkich obowiązujących miejscowych planów pozwala stwierdzić, że wskazane dokumenty dotyczą obecnie 9 100 ha, co stanowi pokrycie **ponad 78%** powierzchni Gminy. Omówione wielkości zaprezentowane zostały w Tabeli 1 oraz na Wykresie 1.

Tabela 1: Pokrycie gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
	1	2	3
1	gmina	11 605	100%
2	objęty planami miejscowymi	9 100	78,4%
3	nieobjęty planami miejscowymi	2 506	21,6%

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Wykres 1: Pokrycie gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

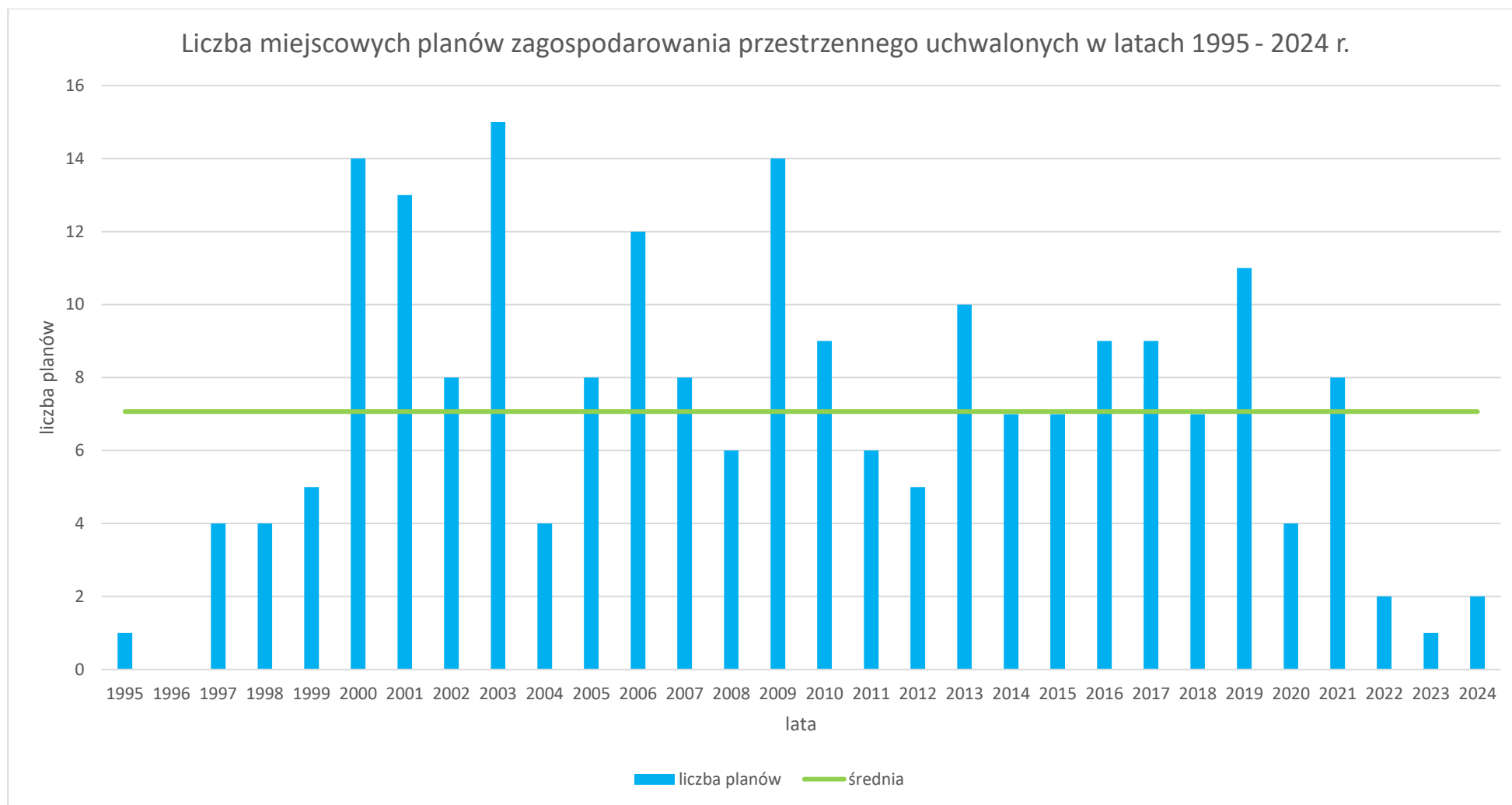


Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Rocznie uchwalanych jest w gminie **średnio 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Od początku procedowania miejscowych planów jedynie w roku 1996 nie podjęto żadnej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast rok 2003 był rokiem o największej liczbie uchwalonych planów miejscowych (15 uchwał). Wykres 2 prezentuje całkowitą liczbę (213) uchwalonych planów miejscowych w poszczególnych latach, od 1995 do 2024 r. Niektóre z planów utraciły moc ze względu na podjęcie uchwał o zmianie tychże miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w konsekwencji zastąpienie ich nowymi, bardziej aktualnymi ustaleniami. Nie wpłynęło to jednak znacząco na zwiększenie powierzchni obowiązujących planów.

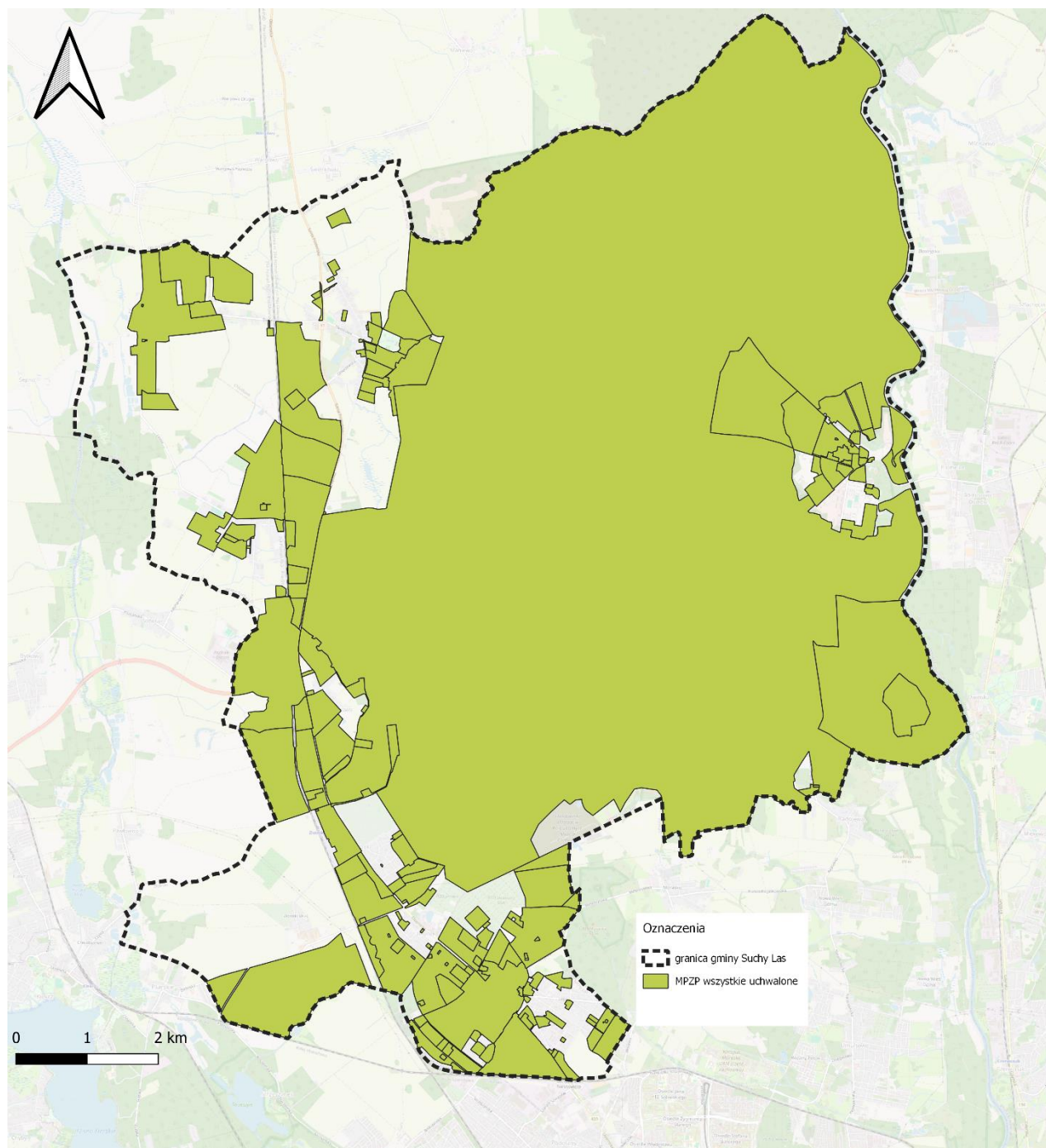
Część z planów wyznacza nowe tereny inwestycyjne (produkcyjno-usługowe), a część tereny mieszkaniowe. Można wyróżnić także plany ochronne, które mają za zadanie, między innymi, uniemożliwić niekontrolowane rozlewanie się zabudowy mieszkaniowej na terenach rolniczych, ograniczyć powstawanie bardzo niskiej intensywności zabudowy i jej nadmierne rozproszenie, a także chronić obszary cenne przyrodniczo. Ogólną średnią (78,4% pokrycia terenu) zdecydowanie zawyżają obręby: Jelonek, Suchy Las oraz Złotniki. W tych jednostkach niewiele jest terenów, które nie są objęte obowiązującymi planami. Jest to zjawisko bardzo korzystne, ponieważ klarownie przedstawia politykę przestrzenną Gminy w centralnej jej części oraz określa wskaźniki kształtowania zabudowy dla wspomnianego obszaru. Mapa 1 przedstawia wszystkie aktualnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las.

Wykres 2: Liczba miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 1995 – 2024



Źródło: opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Mapa 1: Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Suchy Las



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

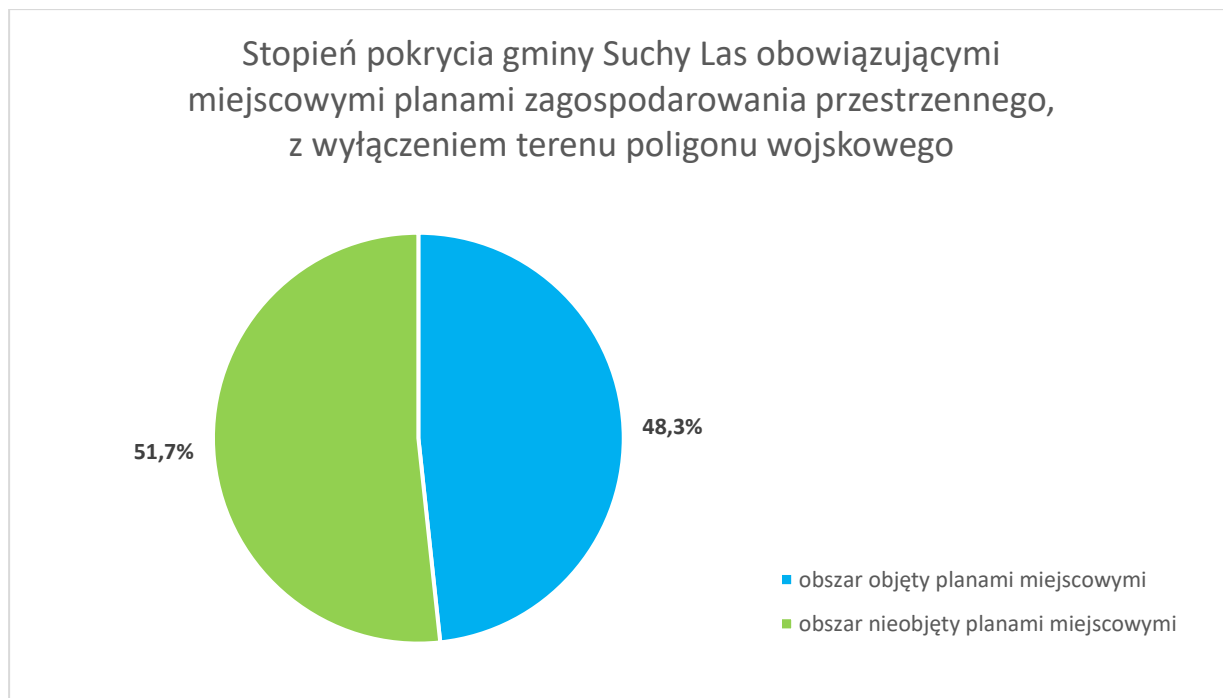
Mogłoby się wydawać, że w gminie Suchy Las ma się do czynienia z doskonałą sytuacją planistyczną, która powinna charakteryzować się niewielkim odsetkiem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Należy jednak zaznaczyć, że ogromny udział w stopniu pokrycia gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miało podjęcie uchwały nr V/48/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 stycznia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu – Biedrusko. Powierzchnia wspomnianego miejscowego planu wynosi 6 758,83 ha. Mając na uwadze powyższe, realne pokrycie gminy Suchy Las miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego kształtuje się na poziomie **48,3 %**. Tabela 2 oraz Wykres 3 obrazują przytoczone dane.

Tabela 2: Pokrycie gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszaru poligonu wojskowego

l.p.	Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
	1	2	3
1	gmina (pomniejszona o powierzchnię planu na terenie poligonu wojskowego)	4 846	100%
2	obszar objęty planami miejscowymi	2 341	48,3%
3	obszar nieobjęty planami miejscowymi	2 506	51,7%

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Wykres 3: Stopień pokrycia gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu poligonu wojskowego



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

## 2.1 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. wraz z oceną zgodności ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium

Rada Gminy Suchy Las uchwaliła w okresie listopad 2018 r. - luty 2024 r. **30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** sporządzonych przez Wójta Gminy Suchy Las. W analizowanym okresie dla miejscowości: Biedrusko zostało uchwalonych 9 planów; Suchy Las – 8 planów miejscowych; Złotniki – 7 planów miejscowych, Chludowo i Jelonek – po 2 plany miejscowe, Zielątkowo i Złotkowo – po 1 planie miejscowym. Dla miejscowości Golęczewo nie uchwalono żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie uchwalonych planów miejscowych wraz z powierzchnią, dominującą funkcją oraz zgodnością ze Studium przedstawione zostało w Tabeli 3. Na Mapie 2 kolorem niebieskim zobrazowano miejscowe plany uchwalone od listopada 2018 r. do lutego 2024 r. i zaprezentowano je na tle wszystkich obowiązującym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaznaczonych kolorem zielonym.

Łącznie powierzchnia ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to prawie **692 ha**. Na tę wartość składają się:

- suma powierzchni terenów, które już wcześniej były objęte planami miejscowymi – **92 ha**,
- suma powierzchni terenów, które do tej pory nie były objęte planami miejscowymi – **600 ha**.

Dwa plany miejscowe wyszczególnione w Tabeli 3 (poz. 29 oraz 30) zostały już uchwalone przez Radę Gminy Suchy Las, ale nie zostały jeszcze opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w związku z tym nie weszły jeszcze w życie.



Tabela 3: Plany miejscowe uchwalone w latach 2018 – 2024

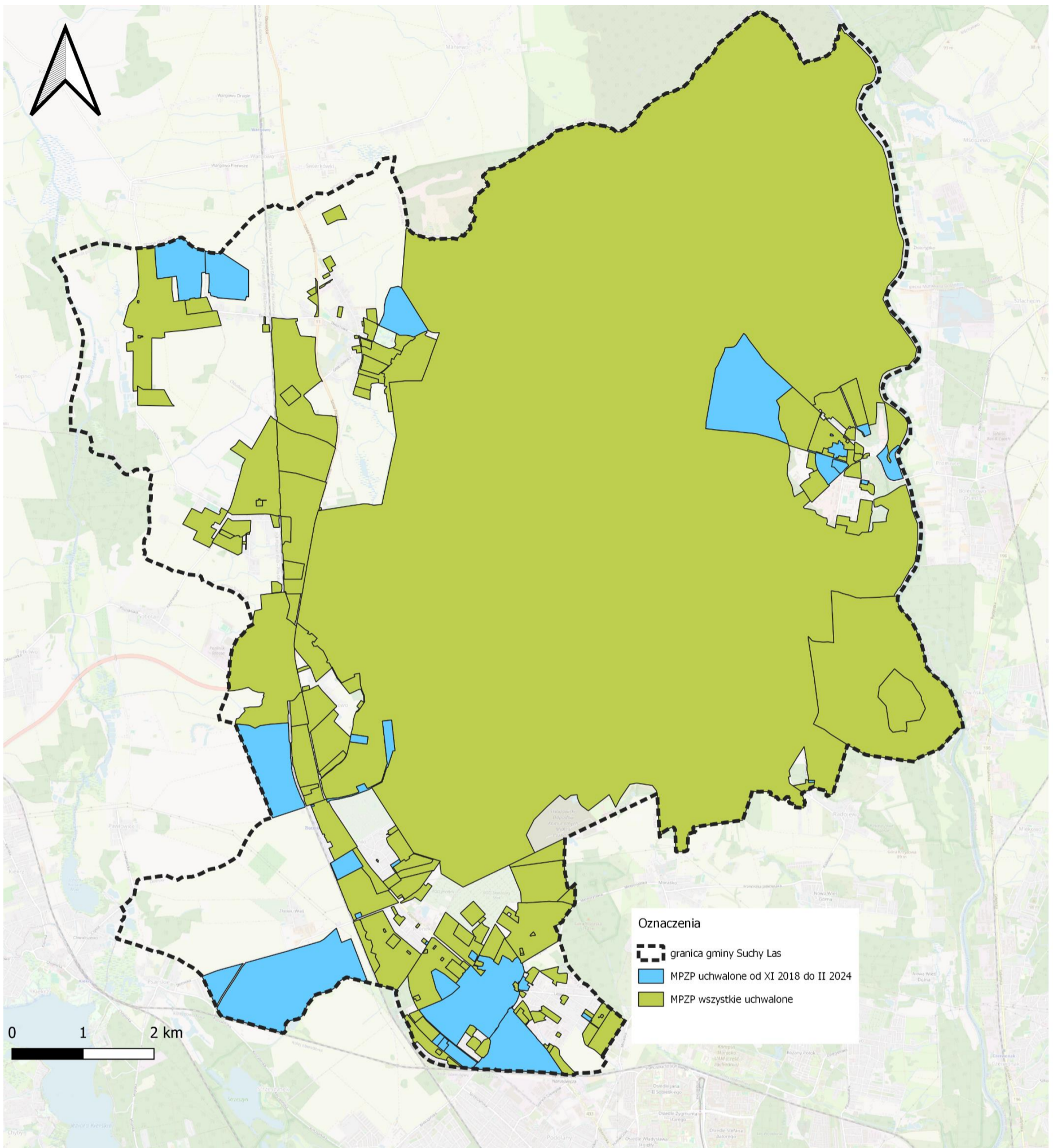
l.p.	Obręb	Nazwa planu	Numer uchwały	Data uchwały	Pow. [ha]	Dominująca funkcja	Rodzaj procedury	Zgodność ze studium
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Biedrusko	MPZP w Biedrusku na terenie działki o nr ewid. 95	III/31/18	18.12.2018 r.	0,09	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu	tak
2	Biedrusko	MPZP Biedrusko – Centrum	XI/141/19	26.09.2019 r.	4,05	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
3	Biedrusko	MPZP Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej, Chludowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych – część I	XXXVIII/423/21	28.10.2021 r.	9,32	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
4	Biedrusko	MPZP Biedrusko – rejon ulic Kasztanowej, Chludowskiej, Poznańskiej i 7 Pułku Strzelców Konnych – część II	XLVI/527/22	23.05.2022 r.	2,77	zabudowa usług publicznych	sporządzenie nowego planu	tak
5	Biedrusko	MPZP Biedrusko – Cmentarz	V/66/19	21.02.2019 r.	2,00	tereny zieleni i wód	sporządzenie nowego planu	tak
6	Biedrusko	MPZP dla terenu zamkniętego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 1, 459 i 472 w obrębie geodezyjnym Biedrusko	VI/90/19	28.03.2019 r.	112,91	teren zamknięty	sporządzenie nowego planu	tak
7	Biedrusko	MPZP w obrębie geodezyjnym Biedrusko na terenie obejmującym działki o numerach ewidencyjnych: 333/1, 333/2, 333/3, 333/4, 333/5	XVII/212/20	23.04.2020 r.	0,25	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
8	Biedrusko	MPZP w Biedrusku na terenie działek o numerach ewidencyjnych 44/12 i 44/13	XXXIII/375/21	27.05.2021 r.	0,51	tereny komunikacji	sporządzenie nowego planu	tak
9	Biedrusko	MPZP Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część I	L/578/22	27.10.2022 r.	9,54	tereny zieleni i wód	sporządzenie nowego planu	tak
10	Chludowo	MPZP Chludowo – rejon ulicy Maniewskiej	XXXIII/372/21	27.05.2021 r.	28,54	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
11	Chludowo	MPZP Chludowo – Północny Zachód – etap I	XXXIII/373/21	27.05.2021 r.	32,50	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	tak
12	Jelonek	MPZP Jelonek – rejon ulic Żłotnickiej i Sosnowej	LXIV/744/23	30.11.2023 r.	1,99	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
13	Jelonek	MPZP Jelonek – rejon ulic Nektarowej i Krótkiej	XXXVI/403/21	27.08.2021 r.	0,16	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
14	Suchy Las	MPZP Suchy Las – teren zabudowy usługowo-przemysłowej w rejonie ulic Sprzecznej i Mokrej	XXXVII/415/21	30.09.2021 r.	0,79	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak
15	Suchy Las	MPZP Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II	XI/140/19	26.09.2019 r.	97,80	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze częściowo objętym planem	tak
16	Suchy Las	MPZP Suchy Las – rejon ulic Promienistej, Borówkowej i Powstańców Wielkopolskich	X/126/19	29.08.2019 r.	8,90	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
17	Suchy Las	MPZP Suchy Las, rejon ulicy Diamentowej II	X/125/19	29.08.2019 r.	57,44	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze częściowo objętym planem	tak



18	Suchy Las	MPZP Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Jagodową, Szkótkarską i Stefańskiego	IV/45/1 9	31.01.2019 r.	9,12	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze częściowo objętym planem	tak
19	Suchy Las	MPZP Suchy Las – fragment obszaru pomiędzy ulicami Szkótkarską i Stefana Stefańskiego	XXVII/30 1/20	10.12.2020 r.	1,71	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak
20	Suchy Las	MPZP w miejscowości Suchy Las na terenie działki o numerze ewidencyjnym 217/8	IV/42/1 9	31.01.2019 r.	1,13	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu	tak
21	Suchy Las	MPZP Suchy Las – obszar pomiędzy ulicami Leśną, Bogusławskiego i Strażacką	IV/44/1 9	31.01.2019 r.	2,10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
22	Zielątkowo	MPZP Zielątkowo - Północny Wschód - etap I	XXXIII/3 74/21	27.05.2021 r.	42,82	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	tak
23	Złotkowo	MPZP Złotkowo, rejon ulicy Pawłowickiej - Wschód	IV/43/1 9	21.01.2019 r.	12,10	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
24	Złotniki	MPZP Złotniki – Północny Zachód	XXVII/30 2/20	10.12.2020 r.	71,68	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak
25	Złotniki	MPZP w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 295/12 i 295/13	XXV/269 /20	29.10.2020 r.	0,11	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak
26	Złotniki	MPZP w Złotnikach na terenie działek o numerach ewidencyjnych 276/10 i 276/11	XIII/163 /19	28.11.2019 r.	0,57	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu	tak
27	Złotniki	MPZP Złotniki – rejon ulicy Łagiewnickiej	XXXIX/4 42/21	25.11.2021 r.	10,28	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak
28	Złotniki	MPZP Złotniki – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśne w rejonie ulicy Złotnickiej	III/30/1 8	18.12.2018 r.	169,53	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	tak
29	Złotniki	MPZP Złotniki – rejon ulicy Wrzosowej	LXVI/77 2/24	25.01.2024 r.	0,07	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak
30	Złotniki	MPZP Złotniki – rejon ulicy Prostej	LXVII/78 0/24	29.02.2024 r.	0,66	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Mapa 2: Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Suchy uchwalone od XI 2018 do II 2024

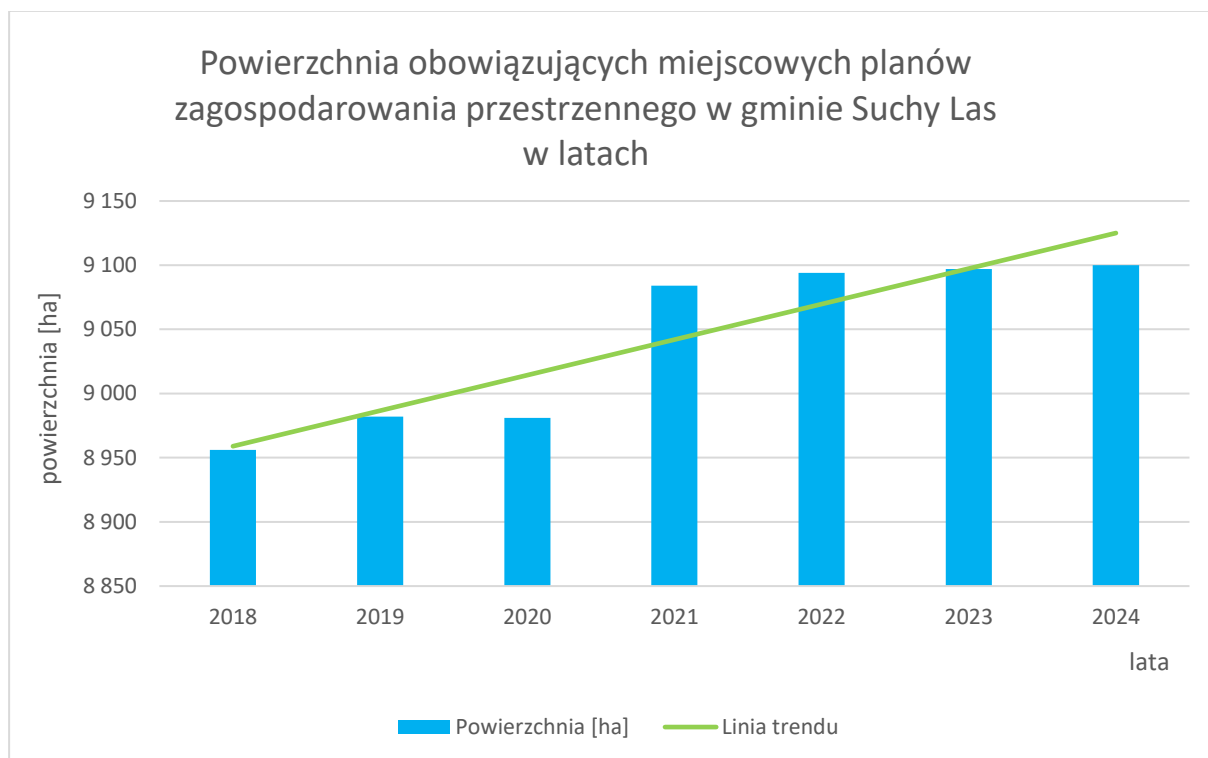


Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

## 2.2 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na Wykresie 4 zobrazowano wzrost powierzchni, jaką zajmują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do powierzchni gminy Suchy Las. Analizowany okres sięga początku kadencji obecnej Rady Gminy, czyli listopada 2018 r. i jest aktualny na luty 2024 r. Nie zmieniła się powierzchnia obszarów objętych planami miejscowymi, dla których opracowano zmiany lub nowe plany miejscowe. Zaznaczona na zielono linia trendu obrazuje ogólny kierunek przyrostu powierzchni miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las.

Wykres 4: Powierzchnia objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las w latach 2018 – 2024



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Tabela 4: Powierzchnia objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Las w latach 2018 – 2024 z zaznaczeniem przybytku powierzchni rok do roku w hektarach

l.p.	Lata	Powierzchnia [ha]	Różnica rok do roku
	1	2	3
1	2018	8 956	
2	2019	8 982	+ 26
3	2020	8 981	- 1
4	2021	9 084	+ 103
5	2022	9 094	+ 10
6	2023	9 097	+ 3
7	2024	9 100	+ 3
8	<b>Suma przybytej powierzchni [ha]</b>		<b>144</b>

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

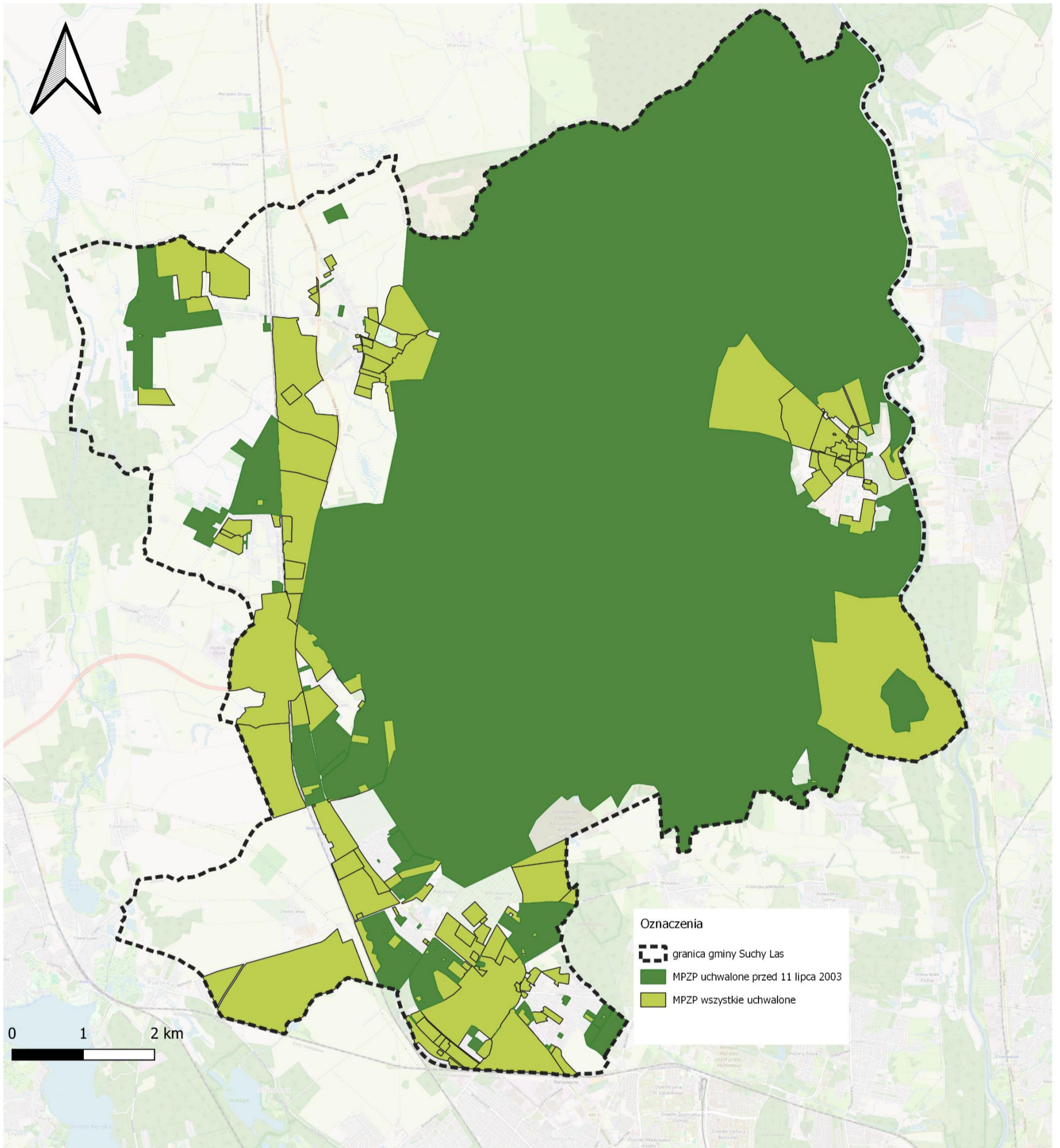
Od początku trwania kadencji obecnej Rady Gminy do końca lutego 2024 r. powierzchnia objęta obowiązującymi planami miejscowymi zwiększyła się o około **144 ha**. Rozbieżności, które pojawiły się w Tabeli 5, a które można zinterpretować jako ubytek powierzchni miejscowych planów pokrywających Gminę, wynikają z systematycznego uaktualniania danych dotyczących powierzchni i przenoszenia ich do wersji wektorowej, co sprawia, że są one bardziej rzetelne i wiarygodne, niż te w postaci rastrowej. Kolejnym aspektem, który miał wpływ na uaktualnienie powierzchni są dane wynikające ze zmian dokonywanych w ewidencji gruntów i budynków – zarówno dotyczące przybytków jak i ubytków powierzchni.

Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy to **42 plany miejscowe** uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz **125 planów miejscowych** uchwalonych na podstawie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Podział planów ze względu na ustawę, na podstawie której zostały opracowane przedstawia Mapa 3. Zdecydowana większość obowiązujących na terenie Gminy planów miejscowych uchwalona została przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie dnia 24 września 2023 r. na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., z 2023 r. poz. 1688). Mapa 4 przedstawia plany miejscowe uchwalone od listopada 2018 r. do lutego 2024 r., tj. od ostatniej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która przyjęta została uchwałą nr XLVIII/548/18 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 września 2018 r.

W okresie od listopada 2018 r. do lutego 2024 r. **uchwalonych zostało 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Jak obrazuje Mapa 5, w planach dominowały dwie funkcje przeznaczenia terenu: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obszary rolnicze. Zmiany struktury funkcjonalnej zabudowy mieszkaniowej kształtowane są głównie przez zmianę relacji pomiędzy zabudową mieszkaniową i zagrodową. Jednocześnie relacja zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej wskazuje na zachowanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenu. Zabudowa wielorodzinna (w gminie Suchy Las ograniczona do zabudowy maksymalnie 6-lokalowej, wyjątkowo 8-lokalowej) stanowi zaledwie 15% i dopuszczona jest głównie na terenie miejscowości Suchy Las, Biedrusko i Złotniki. Istotnym pod względem wielkości okazał się również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zamkniętego – infrastruktury technicznej (w obrębie Biedrusko), a także teren na granicy Suchego Lasu i Poznania, którego główną funkcją jest produkcja. Innymi przeznaczeniami, które zostały określone jako dominujące w poszczególnych planach miejscowych są: obszary zieleni i wód, usługi, usługi publiczne, tereny mieszkaniowe wielorodzinne, a także obszary przeznaczone pod drogi.



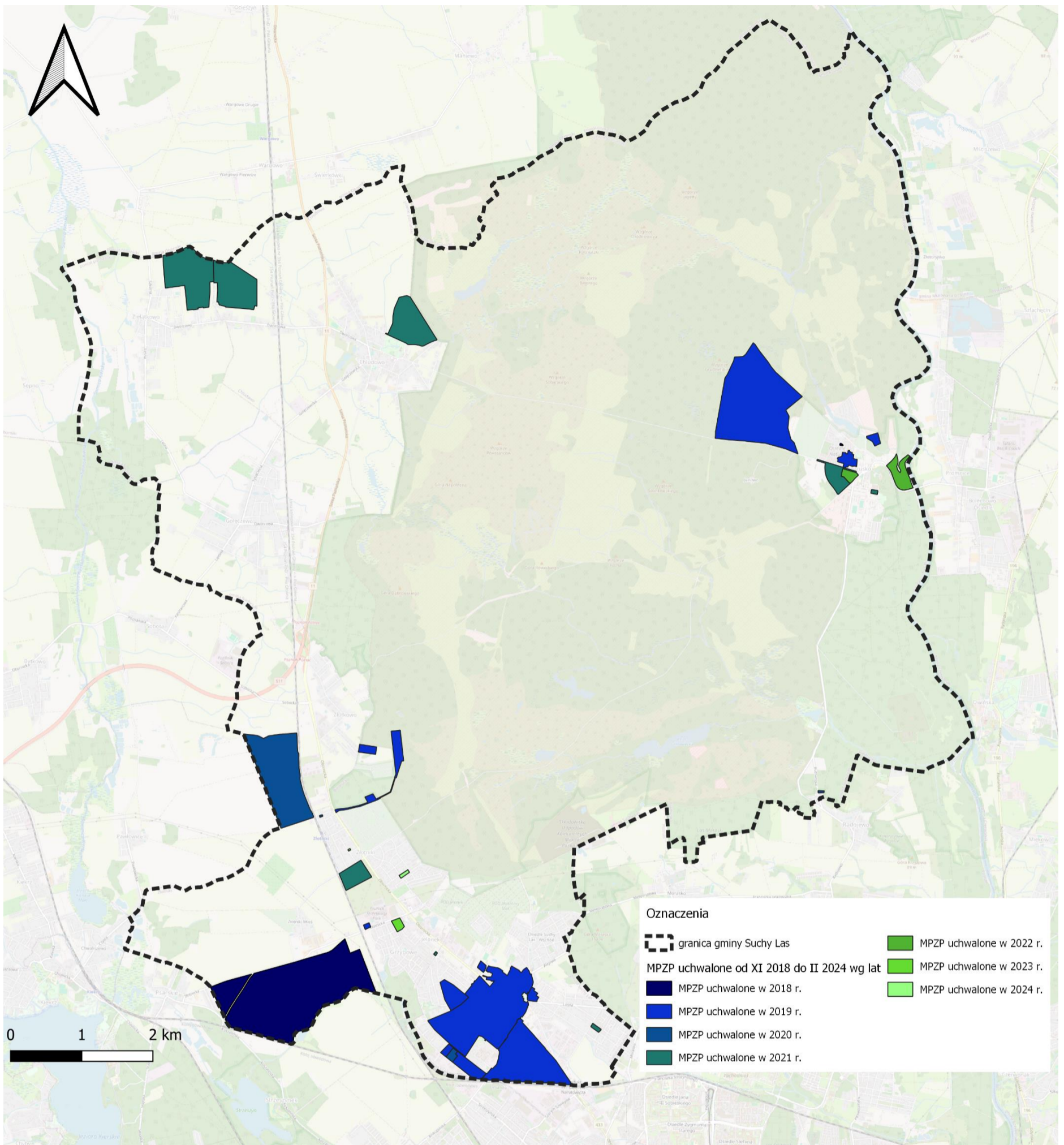
Mapa 3: Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Suchy Las z podziałem ze względu na okres uchwalenia



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego



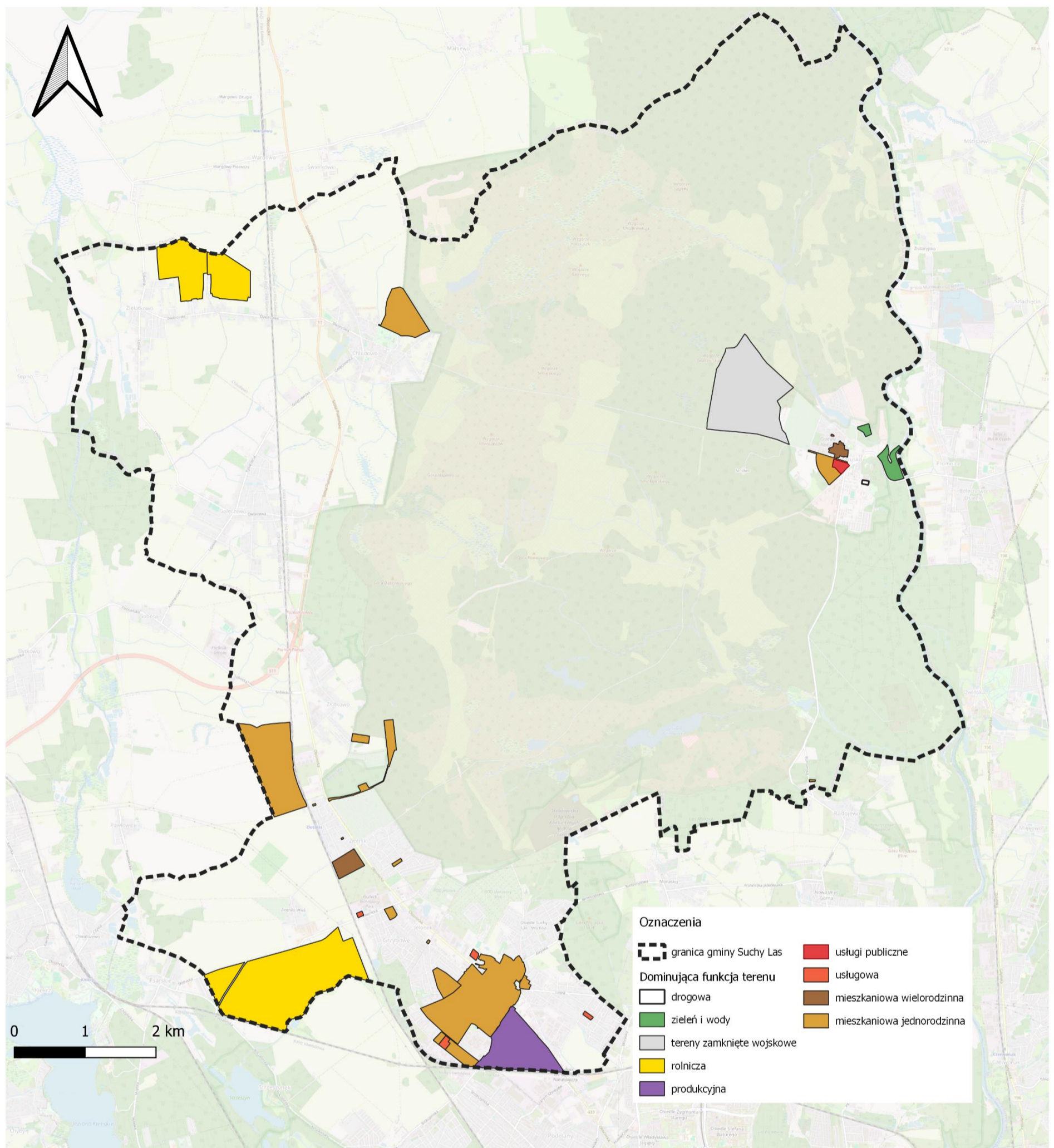
Mapa 4: Plany miejscowe uchwalone w latach 2018 – 2024 z podziałem na rok uchwalenia



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego



Mapa 5: Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Suchy Las uchwalone w latach 2018 – 2024 z podziałem na dominującą funkcję



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

### 2.3 Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wójt Gminy Suchy Las prowadzi obecnie **20 procedur miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących** swoją powierzchnią łącznie 1079,72 ha. Należy zaznaczyć, iż prawie połowę tej powierzchni, tzn. ponad 515 ha, stanowi procedura sporządzenia jednego z miejscowych planów: dla południowego obszaru Biedruska. Aktualnie procedowane projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyszczególniono w Tabeli 5.

Tabela 5: Aktualnie procedowane projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Obręb	Nazwa planu	Lokalizacja	Pow. [ha]	Dominująca funkcja	Rodzaj procedury	Zgodność ze Studium	Stopień realizacji projektu planu
	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Biedrusko	MPZP Biedrusko - rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej	rejon ul. Poznańskiej i Ogrodowej	0,70	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	80%
2	Biedrusko	MPZP Biedrusko - rejon Rowu Północnego	rejon Rowu Północnego	16,11	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	sporządzenie nowego planu	oczekuje na zmianę Studium	60%
3	Biedrusko	MPZP w południowo wschodniej części obrębu Biedrusko wraz z terenem zamkniętym i jego strefą ochronną	rejon ul. Poznańskiej, Generalskiej	515,90	tereny zieleni i wód	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	oczekuje na zmianę Studium	40%
4	Chludowo	MPZP Chludowo - Północny Zachód	rejon ul. Wargowskiej, Wspólnej	7,32	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	tak	40%
5	Chludowo	MPZP Chludowo - Południowy Zachód	rejon ul. Dworcowej i torów kolejowych	84,32	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	oczekuje na zmianę Studium	80%
6	Chludowo	MPZP Chludowo - rejon ulic Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej	rejon ul. Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej	24,54	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak	0%
7	Gołęczewo	MPZP Gołęczewo i Złotkowo - teren aktywizacji gospodarczej	rejon ul. Daimlera	27,25	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	60%
8	Gołęczewo	MPZP Gołęczewo - rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej	rejon ul. Promienistej, Dworcowej i Lipowej	71,04	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze	oczekuje na zmianę Studium	40%



						objętym planem		
9	Suchy Las	MPZP Suchy Las - teren zagospodarowania odpadami	rejon składowiska odpadów	48,76	tereny infrastruktury technicznej	sporządzenie nowego planu	tak	40%
10	Suchy Las	MPZP Suchy Las - rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej	rejon ul. Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej	20,14	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak	40%
11	Suchy Las	MPZP Suchy Las - rejon ulic Sucholeskiej i Szkółkarskiej	rejon ul. Sucholeskiej i Szkółkarskiej	1,30	tereny infrastruktury technicznej	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	60%
12	Suchy Las	MPZP Suchy Las - rejon ulic Leśnej i Dębowej	rejon ulic Leśnej i Dębowej	17,64	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu	tak	60%
13	Suchy Las	MPZP Suchy Las - Północny Wschód	rejon ul. Alejowej, Bogusławskiego, Zwolenkiewicza	58,86	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	40%
14	Suchy Las	MPZP Suchy Las - rejon ulic Mokrej, Polnej, Chmielnej i Suchej	rejon ul. Mokrej, Polnej, Chmielnej i Suchej	21,85	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	60%
15	Zielątkowo	MPZP Zielątkowo - Północny Wschód	rejon ul. Pogodnej, Wspólnej	4,84	tereny użytkowane rolniczo	sporządzenie nowego planu	tak	40%
16	Złotkowo	MPZP Złotkowo - Południe	rejon ul. Obornickiej, Południowej, Zachodniej, Północnej	24,77	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	40%
17	Złotkowo	MPZP Złotkowo Zachód - teren aktywizacji gospodarczej	rejon węzła Złotkowo	80,34	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	oczekuje na zmianę Studium	20%

18	Złotkowo	MPZP Złotkowo Południowy Wschód - teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej	rejon ul. Obornickiej i Żytniej	14,07	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	tak	20%
19	Złotkowo	MPZP Złotkowo - teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej	rejon węzła Złotkowo	39,35	zabudowa techniczno-produkcyjna	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	oczekuje na zmianę Studium	0%
20	Złotniki	MPZP Złotniki - Plac Sokoła	rejon Placu Sokoła	0,64	zabudowa usługowa	sporządzenie nowego planu na obszarze objętym planem	oczekuje na zmianę Studium	0%

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

łącznie powierzchnia ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to prawie **1080 ha**. Na tę wartość składają się:

- suma powierzchni terenów, które już wcześniej były objęte planami miejscowymi – **748 ha**,
- suma powierzchni terenów, które do tej pory nie były objęte planami miejscowymi – **278 ha**.

Mapa 6 przedstawia procedowane projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku czarno-białym szrafem. Jak wynika z Tabeli 5 jest to **20 rozpoczętych procedur**. Niebieskim kolorem zaznaczono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone w okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. W sumie było to **30 miejscowych planów**. Dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego widniejące w Tabeli 3 (Złotniki – rejon ul. Wrzosowej oraz Złotniki – rejon ul. Prostej) zostały już uchwalone przez Radę Gminy Suchy Las, ale nie weszły jeszcze w życie (nie zostały opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego).

W Tabeli 6 przedstawiono symulację, która ma na celu zobrazowanie, jak będzie kształtowało się procentowe pokrycie gminy Suchy Las obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w momencie uchwalenia wszystkich powyższych procedur planistycznych, które są aktualnie w trakcie procedowania.

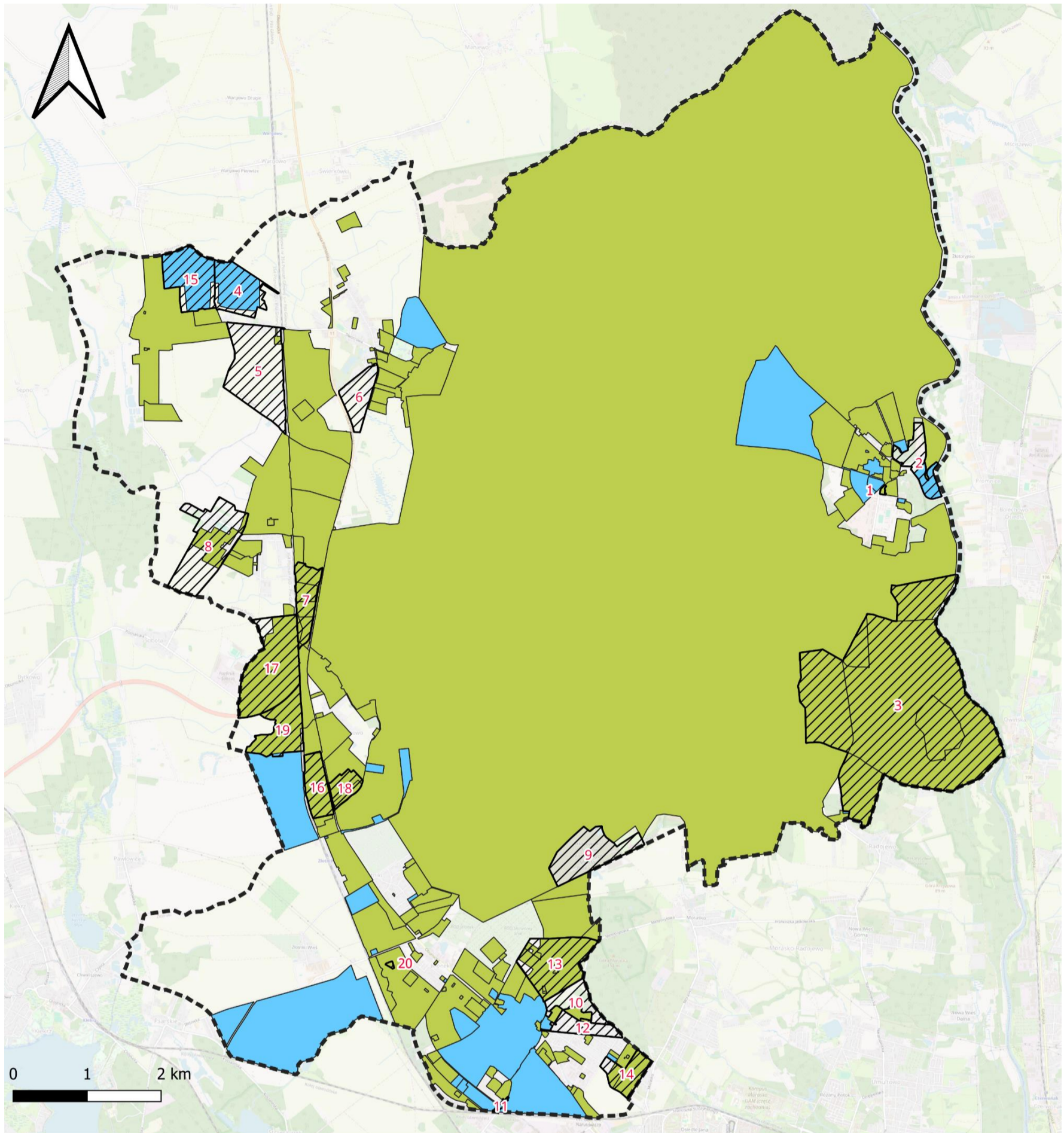
Tabela 6: Symulacja procentowego pokrycia planami gminy Suchy Las w przypadku uchwalenia aktualnie procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Obszar Gminy	Udział [%]
	1	2
1	objęty planami miejscowymi z wyłączeniem terenu poligonu wojskowego na dzień 29.02.2024 r.	48,3%
2	obszar objęty planami miejscowymi ogółem na dzień 29.02.2024 r.	78,4%
3	obszar objęty planami miejscowymi z uwzględnieniem powierzchni planów procedowanych	80,8%

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego



Mapa 6: Plany miejscowe w trakcie opracowywania w odniesieniu do wszystkich planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Suchy Las oraz planów miejscowych uchwalonych w latach 2018 – 2024



Oznaczenia

--- granica gminy Suchy Las

■ MPZP uchwalone od XI 2018 do II 2024

MPZP w trakcie procedowania

▨ 1. Biedrusko - rejon ulic Poznańskiej i Ogrodowej

▨ 2. Biedrusko - rejon Rowu Północnego

▨ 3. w południowo-wschodniej części obrębu Biedrusko wraz z terenem zamkniętym i jego strefą ochronną

▨ 4. Chłudowo Północny - Zachód

▨ 5. Chłudowo - Południowy Zachód

▨ 6. Chłudowo – rejon ulic Szosy Poznańskiej, Gołęczewskiej i Poznańskiej

▨ 7. Gołęczewo i Złotkowo – teren aktywizacji gospodarczej

▨ 8. Gołęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej

▨ 9. Suchy Las - teren gospodarowania odpadami

▨ 10. Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej

▨ 11. Suchy Las - rejon ulic Sucholeskiej i Szkółkarskiej

▨ 12. Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej

▨ 13. Suchy Las - Północny Wschód

▨ 14. Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej

▨ 15. Zielątkowo - Północny Wschód

▨ 16. Złotkowo - Południe

▨ 17. Złotkowo Zachód – teren aktywizacji gospodarczej

▨ 18. Złotkowo Południowy-Wschód - teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ul. Obornickiej i Żytniej

▨ 19. Złotkowo - teren aktywizacji gospodarczej w rejonie ulicy Sobockiej

▨ 20. Złotniki - Plac Sokola

■ MPZP wszystkie uchwalone

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

## 2.4 Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

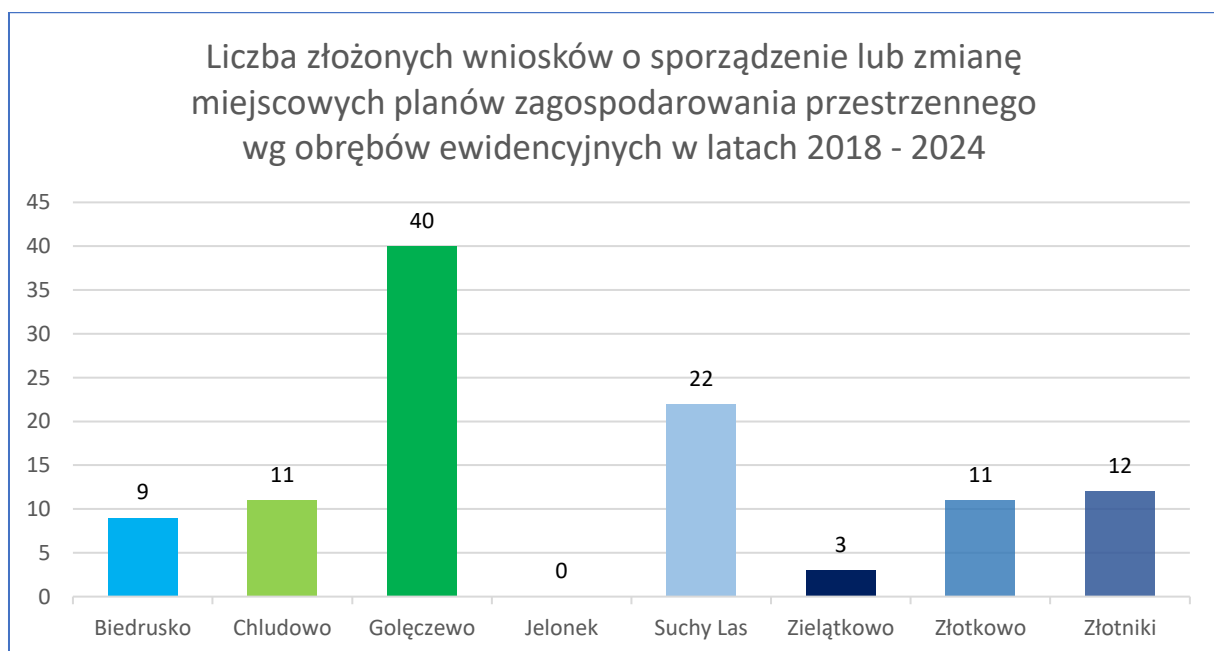
Dla określonego przedziału czasowego przeanalizowano wpływające wnioski w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizowanym okresie wpłynęło łącznie 108 wniosków, z czego najczęściej dotyczyło obrębu Gołęczewo (40 wniosków) oraz Suchego Lasu (22 wnioski). Kolejno, najbardziej licznymi pod względem ilości złożonych wniosków były obręby: Złotniki – 12, Chłudowo i Złotkowo – po 11, Biedrusko – 9 oraz Zielątkowo – 3. W przypadku obrębu Jelonek, który charakteryzuje się wysokim stopniem pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie wpłynął żaden wniosek o sporządzenie, ani o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tabela 7 oraz Wykres 5 prezentują omówione wyniki.

Tabela 7: Liczba złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2018 – 2024 wg obrębów

l.p.	Obręb ewidencyjny	Liczba złożonych wniosków
	1	2
1	Biedrusko	9
2	Chłudowo	11
3	Gołęczewo	40
4	Jelonek	0
5	Suchy Las	22
6	Zielątkowo	3
7	Złotkowo	11
8	Złotniki	12
9	<b>Suma</b>	<b>108</b>

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

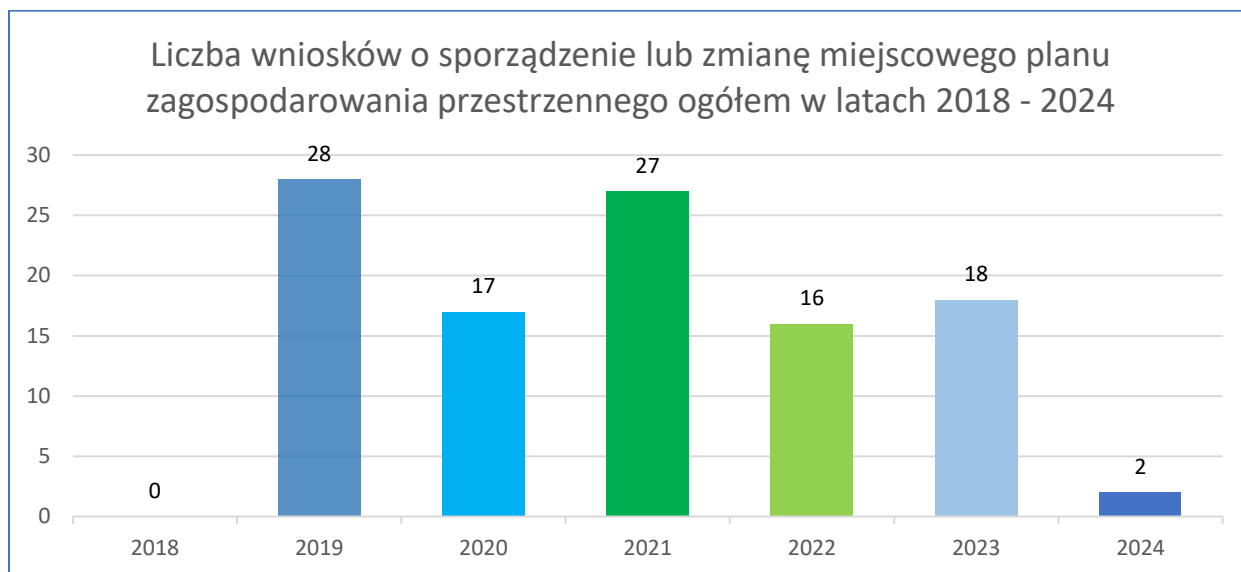
Wykres 5: Liczba złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg obrębów ewidencyjnych latach 2018 – 2024



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

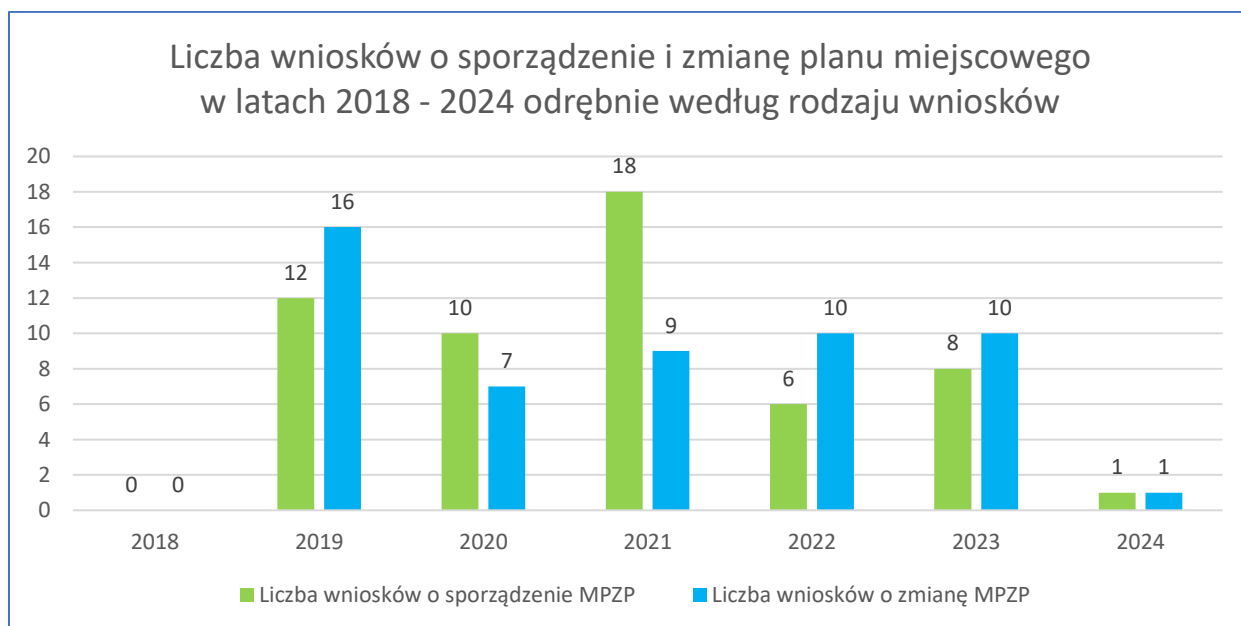
Latami, w których złożono najwięcej wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były rok 2019 – 28 wniosków oraz rok 2021 – 27 wniosków. Należy zaznaczyć, że rok 2018 był analizowany jedynie od 22 listopada, stąd liczba złożonych w tym okresie wniosków jest równa zero. Bardzo podobne pod względem ilości złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były lata 2020, 2022 i 2023. W tych latach wpłynęło odpowiednio 17, 16 i 18 wniosków. W roku 2024, rozpatrywanym w okresie wyłącznie końca lutego, wpłynęły tylko 2 wnioski.

Wykres 6: Liczba wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego ogółem w latach 2018 – 2024



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Wykres 7: Liczba wniosków o sporządzenie i zmianę planu miejscowego w latach 2018 – 2024 odrębnie według rodzaju wniosków



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego



Złożone wnioski zostały przeanalizowane i podzielone na dwie kategorie. Pierwsza dotyczyła wniosków, które odnosiły się do terenów nieobjętych wcześniej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – czyli o sporządzenie projektów planów. Druga odnosiła się do wprowadzenia zmian w istniejących już miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Liczba wniosków rozłożyła się proporcjonalnie i wyniosła: o sporządzenie – 55 wniosków, o zmianę – 53 wnioski. W rozpatrywanym okresie z inicjatywy wnioskodawców podjęto 12 procedur planistycznych. W sumie **ponad 20%** złożonych wniosków zostało już uwzględnionych w procedurach (Wykres 8).

Wykres 8: Wnioski o sporządzenie i zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2018 – 2024



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Wnioski, które zostały zakwalifikowane jako „procedowane”, zainicjowały rozpoczęcie nowej procedury planistycznej lub zostały włączone do obecnie trwających procedur planistycznych. Wnioski, które zostały zakwalifikowane jako „oczekujące”, będą ewentualnie włączane sukcesywnie do procedur planistycznych w przypadku przyszłych przystąpień do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowanych dla danych obszarów.

## 2.5 Koszty opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Prowadzenie procedury planistycznej wiąże się z kosztami obciążającymi budżet konkretnej jednostki samorządu terytorialnego. Dzielą się one na dwie kategorie: koszty wynikające z umowy zawartej z urbanistami, a także koszty związane z obsługą administracyjną procedury (m. in. publikacje, wysyłka, druk). Wysokość stawek za opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostaje określona w drodze zapytań ofertowych kierowanych do grupy wybranych urbanistów. Na podstawie złożonych przez urbanistów ofert, dotyczących sporządzenia projektu planu, przystępuje się do rozmów w celu podpisania umowy.

Obecnie gmina Suchy Las zawarła umowy na procedowanie projektów planów (3 plany zostały częściowo uchwalone), które obejmują łączną powierzchnię prawie **1080 ha** i opiewają na kwotę **285 203 zł**. Suma ta obrazuje wydatki związane z trwającymi aktualnie procedurami, co daje w przybliżeniu średni koszt sporządzenia opracowania na poziomie **264,07 zł/ha**. Natomiast występuje zależność wskazująca, że im mniejszy powierzchniowo plan, tym wyższe są koszty jego sporządzenia w przeliczeniu na 1 ha. Dla najmniejszego obecnie procedowanego projektu planu o powierzchni 0,7 ha wartość ta wynosi 11 037 zł/ha, zaś dla największego obecnie procedowanego projektu planu o powierzchni 515,88 ha wartość ta wynosi 52 zł/ha. Należy nadmienić, iż nie zostały jeszcze sporządzone umowy na trzy procedury planistyczne, o łącznej powierzchni 64,53 ha.

Wysokości stawek za sporządzenie projektu planu są różnicowane każdorazowo na podstawie uwarunkowań indywidualnych oraz problematyki danego obszaru. Jest to związane m.in. z nakładem pracy, powierzchnią, wykonaniem dodatkowych analiz, przygotowaniem wniosków o zmianę klasyfikacji gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, aspektami społecznymi, itp.


## 3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Suchy Las

Na sytuację planistyczną na terenie gminy Suchy Las wpływ mają również wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednak ze względu na dominujące pokrycie obowiązującymi planami nie stanowią one głównego czynnika kształtującego politykę przestrzenną Gminy.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycje celu publicznego to inwestycje wyszczególnione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn.zm.). Zalicza się tutaj inwestycje jak związane z drogami, sieciami infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji, elektroenergetycznej, publiczną oświatą i wychowaniem, zabytkami, publiczną ochroną zdrowia, obronnością państwa, cmentarzami. Inwestycje, nie zaliczane do inwestycji celu publicznego lokalizowane są w drodze decyzji o warunkach zabudowy.



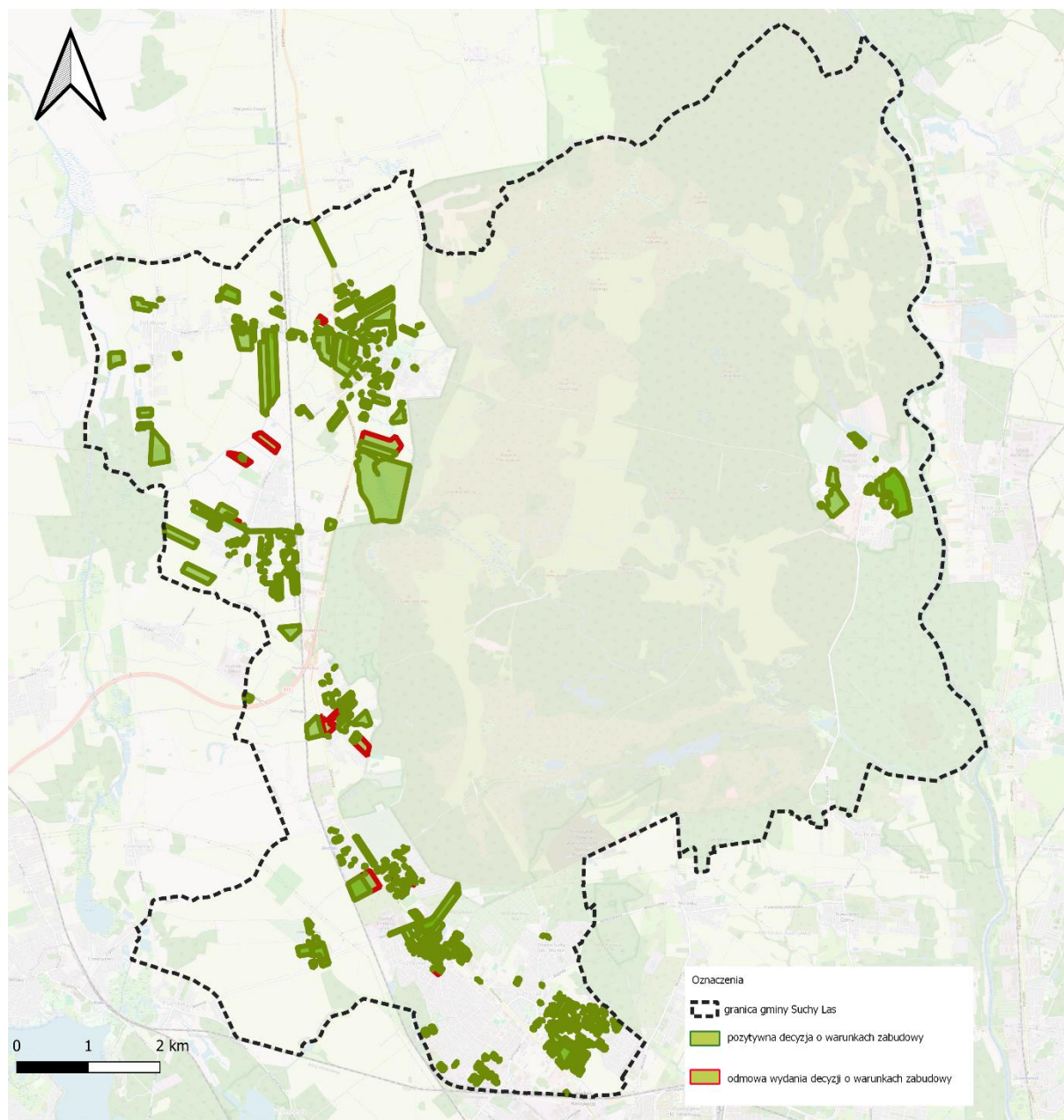
W gminie Suchy Las prowadzony jest rejestr decyzji o warunkach zabudowy i rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. wydanych zostało przez Wójta Gminy: 48 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 136 decyzji o warunkach zabudowy. Podział wydanych decyzji o warunkach zabudowy ze względu na funkcję jest następujący:

- 91 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym 2 odmowne),
- 14 dla zabudowy usługowej,
- 6 dla zabudowy produkcyjnej (w tym 2 odmowne),
- 5 dla budynków gospodarczych oraz budowli i budynków rolniczych (w tym 2 odmowne),
- 4 dla zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- 3 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 13 dla innego typu zabudowy niż ww. – infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, OZE i inne (w tym 1 odmowna).

Wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zarówno pozytywne jak i odmowne, obrazują poniższe Mapy: 7 i 8.



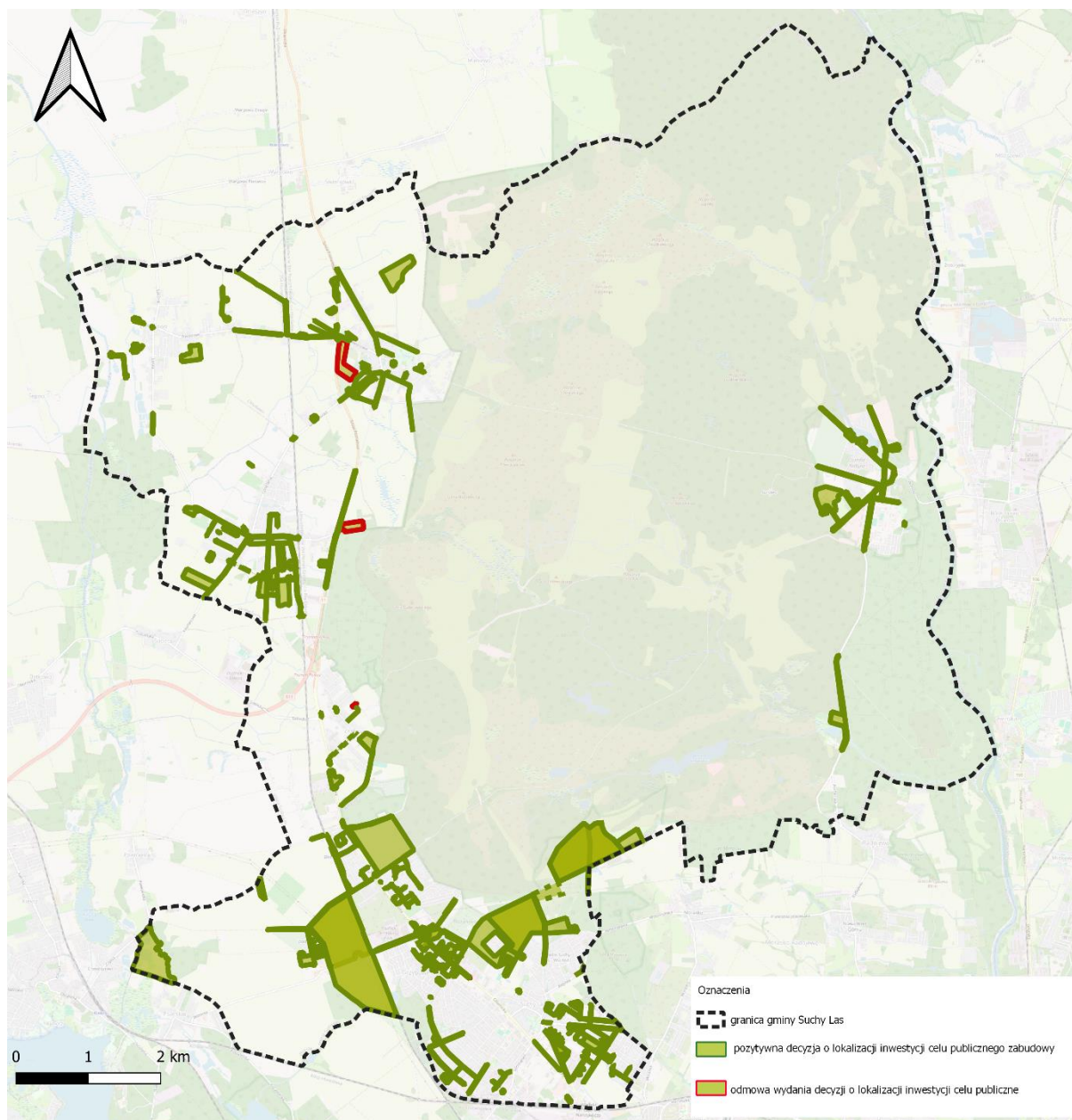
Mapa 7: Decyzje o warunkach zabudowy wydane do 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Mapa 7 prezentuje przestrzenny rozkład wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji odmownych. Szczególną uwagę zwraca fakt, iż znaczna większość decyzji dotyczy terenów skupisk jednostek osadniczych, gdzie poprzez wydawanie DWZ uzupełniano istniejącą zabudowę na danym obszarze. Wydanie decyzji dla inwestycji oddalonych od większych skupisk zabudowy było sporadyczne i dotyczyło inwestycji z zakresu produkcji, a także zabudowy na terenach rolnych.

Mapa 8: Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane do 2024 r.



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Na Mapie 8 zobrazowany jest przestrzenny rozkład wydanych decyzji pozytywnych o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji odmownych. Wnioski o lokalizację inwestycji celu publicznego można podzielić na dwie główne kategorie, takie jak inwestycje infrastruktury technicznej i inwestycje społeczne. Pierwsze dotyczą budowy niezbędnej infrastruktury w zakresie m. in. dróg, mediów i gospodarki odpadami, które w znacznej części zlokalizowane są na terenach gęsto zurbanizowanych. Druga kategoria odnosi się do inwestycji służących lokalnej społeczności jako tereny sportu i rekreacji, których lokalizacja sugeruje, iż jest to uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy podmiejskiej.

### 3.1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ich analiza

W okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. Wójt Gminy Suchy Las wydał łącznie **136 decyzji o warunkach zabudowy**. Zestawienie liczby wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawione zostało w Tabeli 8. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że wiersz 1, obejmujący rok 2018, dotyczy w rzeczywistości jednego miesiąca, a zatem wnioski złożone w tym okresie mogły się zakończyć wydaniem decyzji na początku 2019 r. W Tabeli 9 przedstawiono natomiast podział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obrębów.

Tabela 8: Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018 – 2024

Wydane decyzje o warunkach zabudowy ogółem w latach				
l.p.	Rok	Decyzja		
		Pozytywna	Odmowna	Łącznie
	1	2	3	4
1	2018	0	0	0
2	2019	36	2	38
3	2020	25	1	26
4	2021	26	0	26
5	2022	19	1	20
6	2023	20	1	21
7	2024	4	1	5
8	<b>Suma</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>136</b>

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

W analizowanym okresie wydano łącznie 136 decyzji, na co składa się 130 decyzji pozytywnych i 6 decyzji odmownych. Średniorocznie wydawano 21 decyzji pozytywnych i 1 odmowną decyzję o warunkach zabudowy.

Tabela 9: Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018 – 2024 według obrębów ewidencyjnych

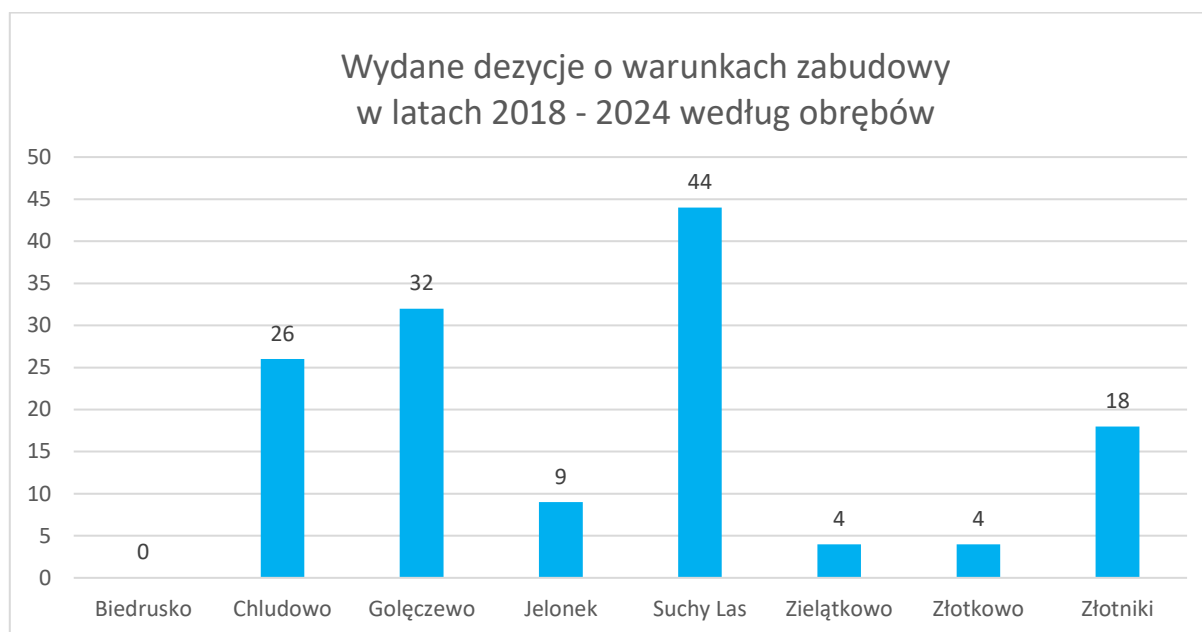
Wydane decyzje o warunkach zabudowy ogółem w latach dla obrębów									
l.p.	Obręb	Rok							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Suma
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Biedrusko	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Chludowo	0	6	5	4	3	4	4	26
3	Golęczewo	0	10	6	6	4	5	1	32
4	Jelonek	0	4	1	2	1	1	0	9
5	Suchy Las	0	13	10	9	6	6	0	44
6	Zielątkowo	0	0	0	0	1	3	0	4
7	Złotkowo	0	1	1	1	1	0	0	4
8	Złotniki	0	4	4	4	4	2	0	18

Źródło: opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębu Suchy Las. Były to 44 decyzje. Drugim najbardziej licznym, co do ilości wydanych decyzji, był obręb Golęczewo (32 decyzje), następnie Chludowo (26 decyzji). Nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla obrębu Biedrusko.

Powyższe dane przedstawione zostały na Wykresie 9. Wydane decyzje dotyczyły nieruchomości, których lokalizację można opisać co do zasady jako uzupełniającą w stosunku do istniejącej na danym terenie zabudowy.

Wykres 9: Decyzje o warunkach zabudowy wydane ogółem w latach 2018 – 2024 według obrębów



Źródło: opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

W zakresie **ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego** w okresie od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r. Wójt Gminy Suchy Las wydał łącznie **48 decyzji**, co obrazuje Tabela 10. Analogicznie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w 2019 r. mogą odnosić się do wniosków złożonych pod koniec 2018 r.

Tabela 10: Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018 – 2024

Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem w latach				
l.p.	Rok	Decyzja		
		Pozytywna	Odmowna	Łącznie
	1	2	3	4
1	2018	0	0	0
2	2019	10	0	10
3	2020	15	1	16
4	2021	10	0	10
5	2022	12	0	12
6	2023	0	0	0
7	2024	0	0	0
8	<b>Suma</b>	<b>47</b>	<b>1</b>	<b>48</b>

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

W analizowanym okresie wydano łącznie 48 decyzji, na co składa się 47 pozytywnych decyzji i 1 decyzja odmowna. Średniorocznie wydawano 8 pozytywnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Odniesienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego do obrębów ewidencyjnych zostało przedstawione w Tabeli 11. Jedyna odmowna decyzja



o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyła budowy bezobsługowej stacji bazowej telefonii sieci komórkowej.

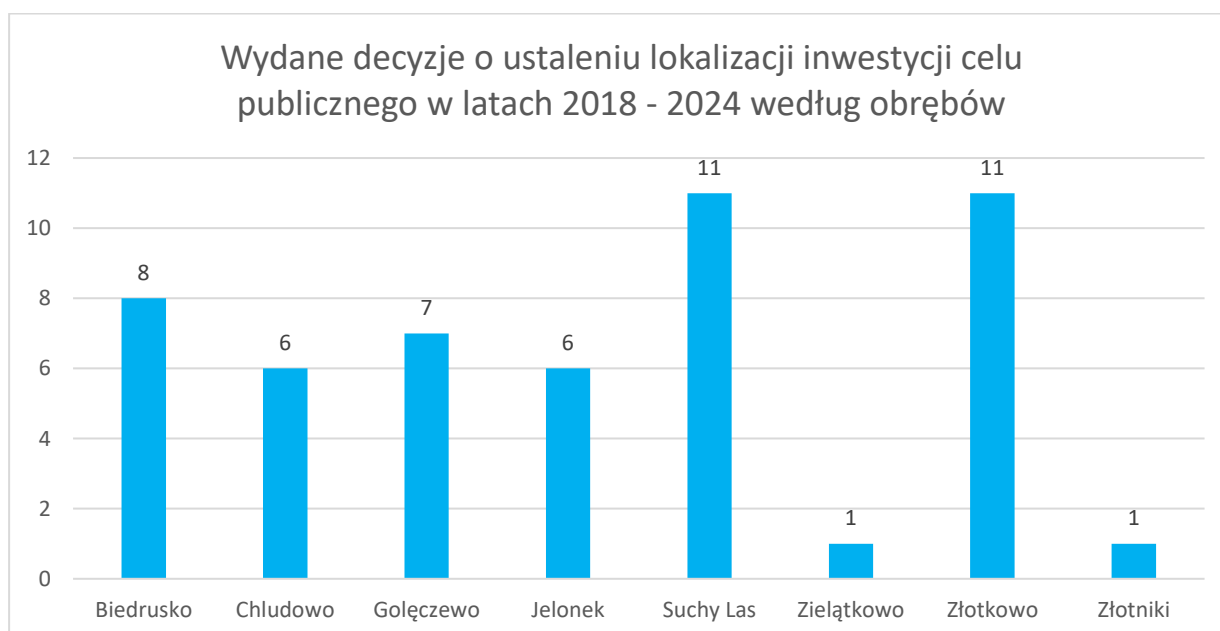
Tabela 11: Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018 – 2014 według obrębów ewidencyjnych

Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem w latach									
l.p.	Obręb	Rok							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Suma
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Biedrusko	0	0	1	5	2	0	0	8
2	Chludowo	0	2	2	1	1	0	0	6
3	Goleńczewo	0	1	5	0	1	0	0	7
4	Jelonek	0	2	1	1	2	0	0	6
5	Suchy Las	0	1	6	1	3	0	0	11
6	Zielątkowo	0	1	0	0	0	0	0	1
7	Złotkowo	0	3	1	2	5	0	0	11
8	Złotniki	0	0	0	0	0	1	0	1

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Jak przedstawiono w Tabeli 11 oraz na Wykresie 10, obrębami z najliczniej wydanymi decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego były Suchy Las oraz Złotkowo – po 11 decyzji. Dla obrębu Biedrusko wydano 8 decyzji, a dla Goleńczewa 7 – były to dwa kolejne obręby z największą ilością wydanych decyzji. Najmniej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano dla obrębów: Zielątkowo i Złotniki: po 1 decyzji.

Wykres 10: Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018 – 2024 według obrębów



Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Warto nadmienić, że decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego realizują się następnie poprzez rozstrzygnięcia wydawane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), w szczególności poprzez decyzje o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowe decyzje wydawane są przez Starostę Poznańskiego

oraz Wojewodę Wielkopolskiego. Na system planowania mają także wpływ decyzje wydawane w trybie tzw. „specustaw”, a w szczególności na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 311), dalej zwanej „specustawą drogową”. Przedmiotowe decyzje dotyczą dróg publicznych i wydawane są przez starostę i wojewodę w zależności od kategorii drogi. Co istotne decyzje dotyczące specustawy drogowej w przeciwieństwie do pozwolenia na budowę, mogą być wydawane niezależnie, a nawet sprzecznie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Decyzje te mają ogromny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne Gminy. Analizę ruchu budowlanego, prowadzoną przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego można zweryfikować na stronie <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> a dotyczące specustawy drogowej pod adresem [INWESTYCJE DROGOWE | BIULETYN INFORMACJI PUBLICZNEJ POWIATU POZNAŃSKIEGO](#) oraz [Obwieszczenia | Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu](#).

#### 4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń w rozwoju przestrzennym gminy Suchy Las

W celu odpowiedniego zarządzania Gminą sporządza się analizę SWOT, która identyfikuje mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia. Mocne i słabe strony to czynniki o charakterze wewnętrznym gminy (perspektywa wewnętrzna), na które gmina ma wpływ. Szanse i zagrożenia to czynniki o charakterze zewnętrznym (perspektywa zewnętrzna), występujące w bliższym lub dalszym otoczeniu gminy, na które gmina ma bardzo ograniczone możliwości oddziaływania, bądź też nie ma możliwości tego oddziaływania w ogóle. Pozwala to dokonać odpowiedniej selekcji uwarunkowań, a następnie zobrazować czynniki i stworzyć model strategicznego planowania działań. W Tabeli 12 przedstawiono analizę SWOT – mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń, jakie związane są z planowaniem przestrzennym w gminie Suchy Las.

Tabela 12: Analiza mocnych i słabych stron, szans i zagrożeń w zakresie planowania przestrzennego na terenie gminy

l.p.	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	1	2
1	1. Obowiązujące, aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - aktualny dokument polityki przestrzennej możliwy do wykorzystania do czasu opracowania planu ogólnego gminy. 2. Zmiana Studium w trakcie procedowania, jako punkt wyjścia do sporządzenia planu ogólnego gminy oraz strategii rozwoju Gminy. 3. Stosunkowo duże pokrycie Gminy planami miejscowymi. 4. Oparcie planowania przestrzennego Gminy przede wszystkim na planach miejscowych, a w mniejszym stopniu na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.	1. Brak pokrycia Gminy w całości planami miejscowymi. 2. Brak pokrycia planami miejscowymi terenów cennych przyrodniczo i terenów otwartych (zieleń, tereny rolnicze), jako ochrona przede rozlewaniem się zabudowy. 3. Wydawanie decyzje o warunkach zabudowy na terenach otwartych, niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 4. Uzależnienie procedowania niektórych planów miejscowych od zakończenia prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
3	1. Nowelizacja przepisów dotyczących planowania przestrzennego, która	1. Ograniczony czas na opracowanie planu ogólnego Gminy – do 31.12.2025 r.

<p>wprowadziła nowe akty planowania przestrzennego takie jak plan ogólny, zintegrowane plany inwestycyjne, plany uproszczone – jako instrumenty planistyczne usprawniające proces planowania przestrzennego i zapewniające spójność prowadzonej polityki przestrzennej.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Tworzenie, udostępnianie oraz weryfikowanie danych przestrzennych.</li> <li>3. Wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym ograniczających rozlewanie się zabudowy.</li> <li>4. Możliwość pozyskania środków zewnętrznych na planowanie przestrzenne.</li> <li>5. Możliwość wykorzystania nowych instrumentów np. Rejestr Urbanistyczny w zaangażowaniu mieszkańców w proces planowania przestrzennego.</li> <li>6. Możliwość uruchomienia terenów inwestycyjnych przy węzłach drogowych S11 (północ, Chludowo), w wyniku rozbudowy układu komunikacyjnego przebiegającego przez gminę, a lokalizowanego w trybie specustawy drogowej.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Ograniczony czas ważności Studium uwarunkowań i kierunków, w kontekście prowadzonych i planowanych procedur planistycznych związanych z opracowywaniem przede wszystkim miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</li> <li>3. Nowelizacja przepisów dotyczących planowania przestrzennego w kontekście procedur planistycznych znajdujących się na różnych etapach planistycznych.</li> <li>4. Brak wystarczająco dużej ilości czasu na przygotowanie się na nowe akty planowania przestrzennego, zarówno pod względem technicznym, jak i organizacyjnym, finansowym oraz merytorycznym.</li> <li>5. Jakość dostępnych danych przestrzennych oraz konieczność ich weryfikowania przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego, w tym planów miejscowych.</li> <li>6. Lokalizacja układu drogowego S11 i północno-wschodniej obwodnicy Poznania w trybie specustawy drogowej niezależnie od ustaleń planów miejscowych, naruszających już określoną strukturę przestrzenną obszarów.</li> <li>7. Lokalizacja obwodnicy północno-wschodniej w trybie specustawy drogowej prowadzona przez Starostę Poznańskiego wstrzymująca rozpoczęte procedury opracowania planów miejscowych.</li> <li>8. Możliwa kolizja funkcji na styku z gminami ościennymi.</li> </ol>
---	---

Źródło: Opracowanie własne Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

## 5. Wnioski i rekomendacje

Jakość przestrzeni publicznej jest ściśle powiązana z planowaniem przestrzennym. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym i może być prowadzone przy użyciu zróżnicowanych instrumentów. Część tych instrumentów takich jak przykładowo plany miejscowe znajduje się w gestii gminy, a części z nich, takich jak np. decyzje wydawane w drodze specustawy drogowej są całkowicie od Gminy niezależne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmująca ocenę postępów w sporządzaniu planów miejscowych, przy uwzględnieniu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków o sporządzenie lub zmianę planu, służy ocenie na ile dokumenty planistyczne gminy są aktualne, zarówno z punktu widzenia polityki przestrzennej Gminy, jak i obowiązujących przepisów prawa.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania bazowano przede wszystkim na dokumentach znajdujących się w Urzędzie Gminy Suchy Las, głównie Wydziału Nieruchomości i Planowania Przestrzennego. W zakresie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wykorzystano dane z rejestrów ww. decyzji prowadzonych przez Referat Informacji

Przestrzennej i Architektury. Sporządzenie niniejszego opracowania wymagało analizy dostępnych danych i ich omówienia oraz zobrazowania w formie map, tabel i wykresów. W toku prac nad tym dokumentem ujawniły się wskazania, istotne do uwzględnienia przy dokonywaniu kolejnych ocen aktualności aktów planowania przestrzennego w zakresie:

- 1) weryfikacji, na ile tereny nieobjęte planami miejscowymi, są głównie terenami rolniczymi;
- 2) weryfikacji czasu trwania poszczególnych procedur planistycznych, w tym również rozpoznania czynników mających wpływ na długość ich trwania;
- 3) poszerzenia analiz o kontekst zagospodarowania na styku z gminami ościennymi, celem ujawnienia ewentualnych konfliktów przestrzennych i ich eliminowania;
- 4) uporządkowania i ujednoczenia danych przestrzennych znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy Suchy Las, celem racjonalnego zarządzania Gminą;
- 5) udostępniania na stronie Biuletynu Informacji Publicznej zanonimizowanego rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) występowania do Starosty Poznańskiego o udostępnianie rejestru decyzji dotyczących specustawy drogowej dla obszaru Gminy co pół roku, w szczególności przed wykonywaniem analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy;
- 7) sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym corocznie, celem bieżącego monitorowania stanu prac planistycznych.

Jak zostało to już zaznaczone celem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest ocena, na ile dokumenty planistyczne (akty planowania przestrzennego) obowiązujące na terenie Gminy są zgodne z polityką przestrzenną Gminy oraz obowiązującymi przepisami prawa. Niniejsza analiza pozwala stwierdzić, że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przyjęte uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. z późn. zm., jest aktualne pod warunkiem wykonania przez Wójta Gminy uchwały nr XLI/464/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las;
- 2) Plany miejscowe obowiązujące na terenie Gminy Suchy Las są aktualne pod warunkiem uchwalenia zmian tych planów lub opracowania nowych planów dla terenów nimi objętych, do których opracowywania przystąpiono zarówno w poprzedniej, jak i obecnej kadencji Rady Gminy Suchy Las.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że obowiązujące obecnie na terenie gminy Suchy Las akty planowania przestrzennego, obejmujące zarówno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej na terenie Gminy oraz będą stanowić podstawę jej dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego.



**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr LXVIII/793/24**  
**Rady Gminy Suchy Las**  
**z dnia 21 marca 2024 r.**

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las**

Podstawą niniejszej uchwały jest art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) obligujący radę gminy do określenia aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „Studium” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „Planami”.

Aktualność ww. dokumentów, zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceniana jest na podstawie dokonywanych przez wójta, co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy, analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu Planów, z uwzględnieniem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia planów lub ich zmian.

Realizując powyższe zadanie ustawowe Wójt Gminy Suchy Las, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przedkłada Radzie Gminy Suchy Las wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za okres od 22 listopada 2018 r. do 29 lutego 2024 r.

W wyniku analizy stwierdzono, że obowiązujące obecnie na terenie gminy Suchy Las akty planowania przestrzennego, obejmujące zarówno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, umożliwiają prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej na terenie Gminy oraz będą stanowić podstawę jej dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego.

W odniesieniu do opracowania wieloletnich programów sporządzania Planów uznano, że aktualny jest zapis w tekście Studium w pkt IX „Kierunków zagospodarowania przestrzennego”: „W ramach realizacji zadania samorządu dotyczącego utrzymania i przestrzegania ładu przestrzennego niezbędne jest kontynuowanie działań zmierzających do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Suchy Las. Przede wszystkim przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów przewidzianych pod rozwój przestrzenny jednostek osadniczych (...)”.

Sporządzenie planów może więc być kontynuowane na terenach przewidzianych w studium pod rozwój przestrzenny w jednostkach osadniczych, jednak wyłącznie wtedy, gdy zostaną wykonane analizy dotyczące zasadności przystąpienia do ich sporządzenia.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.