

**Zarządzenie nr 85/2021  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 1 lipca 2021 r.**

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o numerach ewidencyjnych 40/9 i 40/10, i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 40/9 i 40/10, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
  - 1) obszar objęty planem (ok. 0,7035 ha) obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 40/9 i 40/10, położone w miejscowości Biedrusko; na działce o numerze ewidencyjnym 40/10 zlokalizowany jest budynek usługowy (sklep „Dino”) wraz myjnią samochodową i parkingiem, natomiast na działce o numerze ewidencyjnym 40/9 zlokalizowany jest ciąg pieszo-jezdny łączący część Biedruska zlokalizowaną przy ulicy Zjednoczenia i ulicy Chłudowskiej z Zespołem Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych;
  - 2) wpłynął wniosek właściciela analizowanego obszaru o wydanie warunków technicznych na przebudowę kanalizacji deszczowej kolidującej z planowanymi do realizacji na tym obszarze dwoma budynkami;
  - 3) planowana nowa zabudowa na terenie działki o numerze ewidencyjnym 40/10 zasłoni budynki Zespołu Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych, w tym elewację hali sportowej z murałem przedstawiającym wydarzenie z historii regionu;
  - 4) Gmina Suchy Las powinna – poprzez sporządzenie i uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustalić zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, które zapewnią właściwą ekspozycję zabytkowego budynku szkoły oraz ważnego dla mieszkańców Biedruska murалу zlokalizowanego na elewacji budynku hali sportowej;
  - 5) w nowym planie miejscowym Gmina Suchy Las powinna uwzględnić również, niekolidujące z jej zamiarami, zamiary inwestycyjne właściciela działek o numerach ewidencyjnych: 40/9 i 40/10;
2. Dokumentacja wykonania czynności, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

- Przewidywane w planie, o którym mowa w ust. 1, rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (uchwalonego Uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami).

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Grzegorz Wojtera

Załącznik do  
Zarządzenia nr 85/2021  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 1 lipca 2021 r.

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego**  
**w miejscowości Biedrusko na terenie działek**  
**o numerach ewidencyjnych 40/9 i 40/10,**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań**  
**z ustaleniami studium**

Suchy Las, 1 lipca 2021 r.

**Urząd Gminy Suchy Las**  
**Gminna Pracownia Urbanistyczna**

Analizę przygotowali:  
Małgorzata Ratajczak  
Daria Tomaszewska  
Adrian Karwat



## Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy .....	4
2. Powód oraz cel analizy .....	4
3. Granice terenu objętego analizą .....	4
4. Stan własnościowy .....	5
5. Stan planistyczny .....	5
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las	5
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	6
6. Stan zainwestowania .....	8
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru .....	10
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej .....	10
9. Podsumowanie .....	11

## Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Biedrusko .....	4
Ryc. 2 Struktura własności działek ewidencyjnych .....	5
Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las .....	6
Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	8
Ryc. 5 Widok na szkołę i halę sportową z muralem od strony ulicy Poznańskiej .....	8
Ryc. 6 Zagospodarowanie terenu - ortofotomapa .....	9
Ryc. 7 Wyrys z mapy ewidencji gruntów .....	9
Ryc. 8 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze .....	10

### 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 2021 r., poz. 741 ze zmianami), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

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

### 2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z zamiarem zmiany przez Gminę Suchy Las, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w celu zapewnienia prawidłowej ekspozycji zabytkowego budynku Zespołu Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych w Biedrusku oraz ważnego dla mieszkańców Biedruska muralu na elewacji budynku hali sportowej, znajdującej się obok szkoły. Do Urzędu Gminy w Suchym Lesie wpłynął wniosek właściciela analizowanego obszaru o wydanie warunków technicznych na przebudowę kanalizacji deszczowej kolidującej z planowanymi do realizacji na analizowanym obszarze dwoma budynkami.

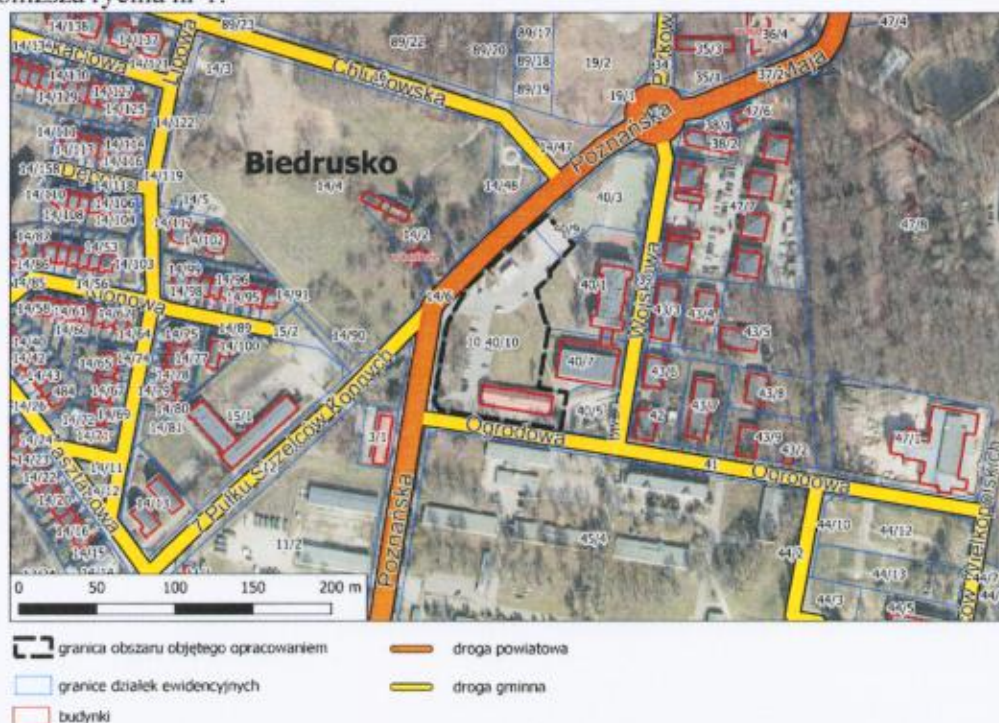
### 3. Granice terenu objętego analizą.

Analiza obejmuje obszar w miejscowości Biedrusko obejmujący teren działek o nr ewid.: 40/10 i 40/9. Na działce o nr ewid. 40/10 zlokalizowany jest budynek usługowy (sklep „Dino”) wraz z myjnią samochodową i parkingiem, na działce o nr ewid. 40/9 zrealizowany jest ciąg pieszojezdny łączący część Biedruska położoną przy ul. Zjednoczenia i ul. Chłudowskiej z Zespołem Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych.

Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 0,7035 ha.

Zachodnią granicą analizowanego obszaru jest droga powiatowa nr 2406P – ulica Poznańska, granicą północną – teren boisk sportowych, wschodnią – teren Zespołu Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych, południową – ulica Ogrodowa.

Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Biedrusko oraz granice analizy ilustruje poniższa rycina nr 1.



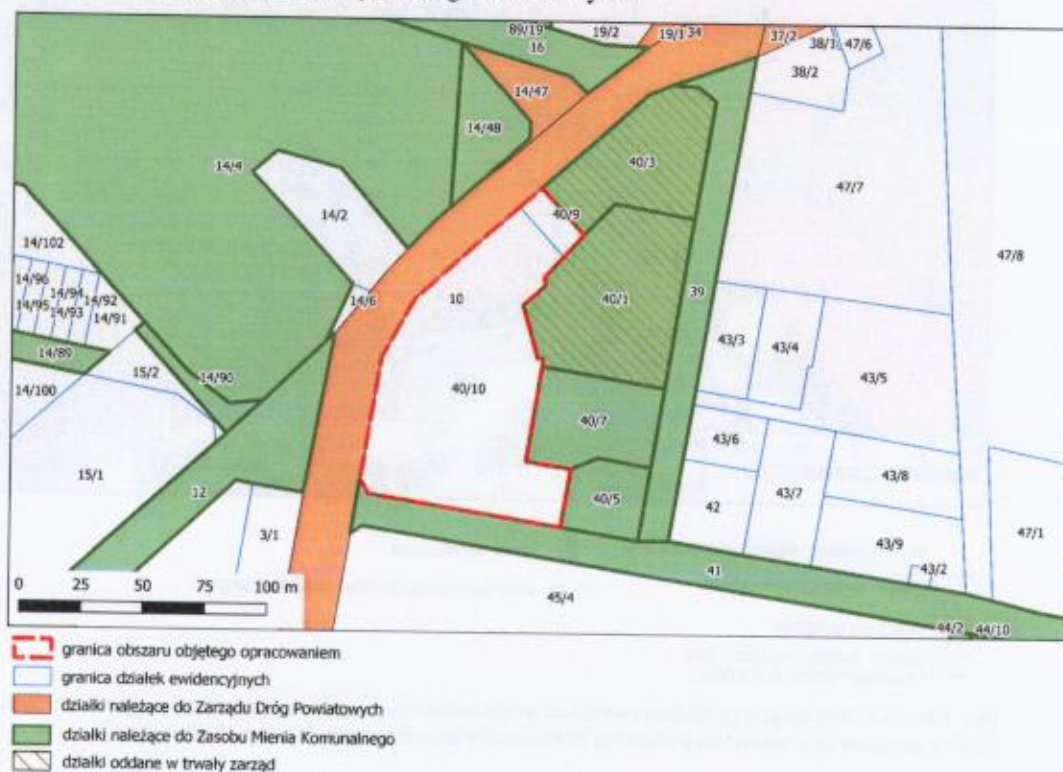
Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Biedrusko

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 21.06.2021 r.]



#### 4. Stan własnościowy

Teren objęty analizą stanowią wyłącznie grunty prywatne. Obszar analizy od wschodu i południa graniczy z działkami należącymi do Gminy Suchy Las, natomiast od zachodu z działkami należącymi do Zarządu Dróg Powiatowych.



Ryc. 2 Struktura własności działek ewidencyjnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 21.06.2021 r.]

#### 5. Stan planistyczny

##### 5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las, uchwalonym Uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami (zwanym dalej „Studium”), analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie ukierunkowanym pod zabudowę usługową o symbolu U.

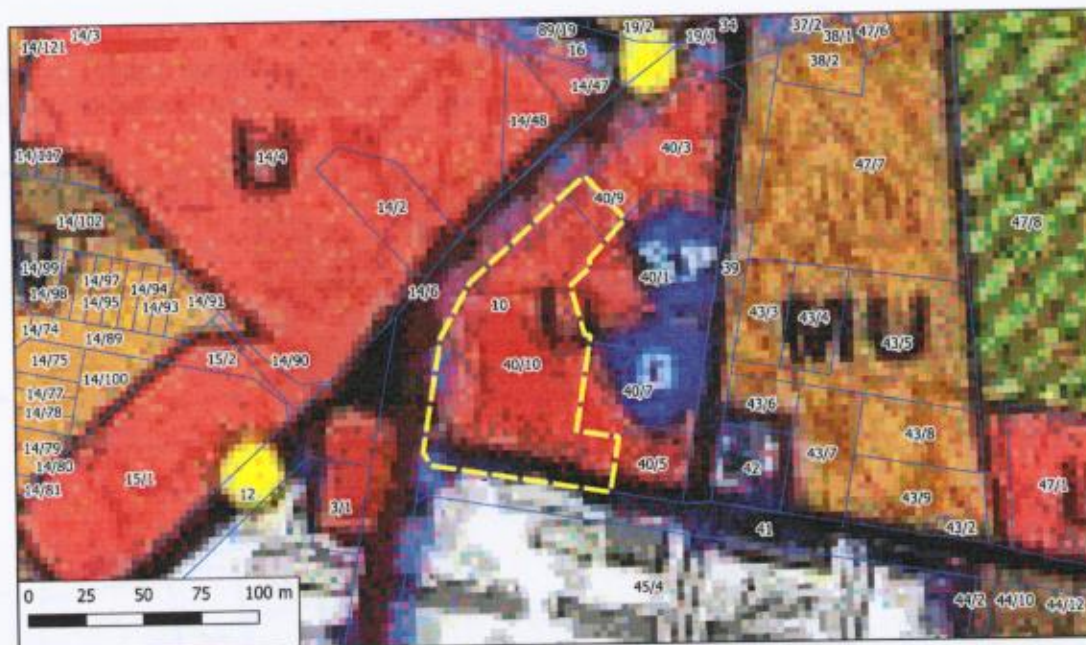
Dla terenu zabudowy usługowej w Studium ustalono, jako zagospodarowanie podstawowe, zabudowę usługową w tym również zabudowę usług publicznych, zabudowę związaną z handlem, administracją oraz usługami sakralnymi i zamieszkania zbiorowego. Jako zagospodarowanie uzupełniające ustalono zorganizowane garaże i parkingi, wyłącznie jako sąsiedztwo usług, natomiast jako zagospodarowanie dopuszczalne również zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny usług sportu i rekreacji.

Ustalono także, że bilansowanie nowej zabudowy uzależnione jest od możliwości komunikacyjnych i realizacji miejsc postojowych.

W sporządzanym obecnie projekcie zmiany Studium na analizowanym obszarze pozostawiono dotychczasowe ustalenia, jednakże z zagospodarowania dopuszczalnego usunięto zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, nie naruszy ustaleń tego Studium oraz jego zmiany.**





- |   |   |
|---|---|
| granica obszaru objętego opracowaniem                     | szkoła podstawowa                           |
| granica działek ewidencyjnych                             | szlak turystyczny-pięśćień dookoła Poznania |
| zabudowa usługowa   |   |
| granica obszaru NATURA 2000 "Biedrusko" (SOOS) PLH 300001 |   |

Ryc. 3 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 18.06.2021 r.]

## 5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar objęty jest **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon ulic 1 Maja, Świerczewskiego i Ogrodowej** uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/317/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 25.04.2013 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 roku pod poz. 4200), w którym ustalono przeznaczenie terenu pod:

- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 2U,
- teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KX.

W ww. planie dla terenu 2U ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: budynków usługowych, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych, obiektów małej architektury i oświetlenia terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,10, maksymalna – 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki;
- 4) parametry projektowanej zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m, nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż jedna kondygnacja podziemna, dachy skośne o nachyleniu połąci od 20 do 45 stopni, nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie w kolorach naturalnej ceramiki w odcieniach brązu i czerwieni;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu pieszo-jezdnego KX oraz ze znajdujących się poza planem ulic: Ogrodowej i Poznańskiej.



Dla terenu KX ustalono:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych od strony terenu 2U.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono, m.in.:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego;
- 3) dopuszczenie wydzielenia nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m, przy czym odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tych dróg powinna wynosić nie mniej niż 5,0 m;
- 4) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
  - a) na każdy lokal mieszkalny - 2 stanowiska postojowe,
  - b) na pierwsze rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - c) na pierwsze rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - d) na pierwsze rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej - 2 stanowiska postojowe oraz na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> - 1 stanowisko, w tym 1 stanowisko postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustalono:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowo-rozdzielczych, wolnostojących na samodzielnych działkach o maksymalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> lub wbudowanych w inny budynek, z dostępem do drogi publicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.





- |  |                           |  |   |
|--|---------------------------|--|---|
|  | granica opracowania       |  | teren ciągu pieszo-jezdnego                               |
|  | działki Suchy Las         |  | teren usług sportu i rekreacji                            |
|  | tereny zabudowy usługowej |  | obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków |

Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 18.06.2021 r.]

## 6. Stan zainwestowania

Na analizowanym obszarze, od strony ulicy Ogrodowej, istnieje budynek usługowo-handlowy z parkingiem, natomiast od strony ulicy Poznańskiej zlokalizowana jest (niezainwentaryzowana geodezyjnie) myjnia samochodowa.


Na terenie działki o numerze ewidencyjnym 40/9 wydzielono oznaczeniem poziomym miejsca postojwe i pas dla ruchu pieszych. Zagospodarowanie terenu przedstawiono na rycinach nr 5 i 6.




Ryc. 5 Widok na szkołę i halę sportową z murem od strony ulicy Poznańskiej.  
 Źródło: <https://www.google.pl/maps> [dostęp 21.06.2021 r.]





 granica obszaru objętego opracowaniem

 granica działek ewidencyjnych


Ryc. 6 Zagospodarowanie terenu - ortofotomapa.


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://www.google.pl/maps> [dostęp 21.06.2021 r.]

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 7.



 granica opracowania

 budynki

 granica działek ewidencyjnych

 granica klasoużytków

Ryc. 7 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 18.06.2021 r.]

## 7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogę powiatową nr 2406P ulicę Poznańską oraz poprzez drogę gminną – ulicę Ogrodową.

Drogi mają nawierzchnie asfaltowe i chodniki.

Analizowany obszar ma istniejące zjazdy zrówno na ulicę Poznańską, jak i na ulicę Ogrodową.

## 8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej:

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

Sieci zlokalizowane są w przyległych ulicach oraz, poza gazociągiem, również na analizowanym obszarze.

Sieci zlokalizowane na analizowanym obszarze mogą być w kolizji z planowanymi budynkami.



granica opracowania	Sieci:	telekomunikacyjna
granice działek ewidencyjnych	wodociągowa	gazowa
budynki	elektroenergetyczna	kanalizacyjna deszczowa/ściekowa

Ryc. 8 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 18.06.2021 r.]



## 9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Biedrusko na terenie działek o nr ewid.: 40/9 i 40/10 jest zasadne z następujących powodów:

- planowana nowa zabudowa na terenie działki o nr ewid. 40/10 zasłoni budynki Zespołu Szkół im. 7 Pułku Strzelców Konnych, w tym elewację hali sportowej z murałem przedstawiającym wydarzenie z historii regionu,
- Gmina Suchy Las powinna, poprzez sporządzenie i uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalić takie zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, które zapewnią właściwą ekspozycję tego, ważnego dla mieszkańców Biedruska obszaru, w tym muralu na elewacji budynku hali sportowej,
- w nowym planie miejscowym Gmina Suchy Las powinna uwzględnić również, niekolidujące z jej zamiarami, zamiary inwestycyjne właściciela terenu działki o nr ewid. 40/10.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- rozważenie wyznaczenia na terenie działki o nr ewid. 40/10 terenu przestrzeni publicznej, sąsiadującego bezpośrednio z budynkiem hali sportowej oraz publicznego dojścia/ciągu pieszo-jezdnego do tego terenu od strony ulicy Poznańskiej, które po uchwaleniu planu przejęłaby Gmina,
- w związku z powyższym na terenie działki o nr ewid. 40/10 powstałyby dwa oddzielne obszary inwestycyjne, co zapewniłoby oś widokową na budynek szkoły i wspomniany mural od strony drogi powiatowej,
- ww. dojście/ciąg pieszo-jezdny mógłby zastąpić obecne dojście i dojazd do Zespołu Szkół na terenie działki o nr ewid. 40/9, której teren mógłby wtedy zostać przeznaczony pod usługi,
- można też rozważyć wyznaczenie dojścia/ciągu pieszo-jezdnego do terenu przestrzeni publicznej przy muralu w innym miejscu, z zachowaniem jednego obszaru inwestycyjnego,
- w pobliżu elewacji z murałem, na jego osi widokowej, wskazane byłoby zmniejszenie wysokości planowanych budynków do jednej kondygnacji nadziemnej, oraz odpowiednie dostosowanie geometrii ich dachów.

W związku z nowym planem miejscowym korzystanie z części nieruchomości jaką jest działka o nr ewid. 40/10 w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem mogłoby stać się niemożliwe, w związku z czym właściciel - zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - mógłby zażądać od gminy odszkodowania albo wykupienia części tej nieruchomości.

Wtedy należałoby rozważyć czy nie warto ponieść tego kosztu, aby umożliwić utworzenie przy muralu bardzo ważnej dla mieszkańców Biedruska – bo związanej z historią tej miejscowości i regionu – przestrzeni publicznej.

**WÓJT**  
  
Grzegorz Wojtera