

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, 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 Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
  - 1) obszar objęty planem (ok. 20,15 ha) obejmuje wschodnią część miejscowości Suchy Las, którego granice stanowią: od zachodu ulica Wojciecha Bogusławskiego, od północy ulica Alejowa, od wschodu ulica Meteorytowa i granica z Miastem Poznaniem, od południa północna granica obowiązujących i opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) na niewielkim fragmencie obszaru objętym planem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las, rejon ulic Strażackiej i Dębowej, w którym tereny przeznaczone są pod tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem KX;
  - 3) w celu przestrzennego uporządkowania obszaru objętego planem należy sporządzić plan miejscowy na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami;
  - 4) wpłynął wniosek właścicieli części nieruchomości o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nieobjętego obowiązującymi planami wzdłuż ulicy Alejowej;
  - 5) w pasach drogowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz częściowo kanalizacja deszczowa;
  - 6) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, tereny zabudowy usług społecznych, w tym usług publicznych oraz tereny lasów.
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.
3. Przewidywane w planie, o którym mowa w ust. 1, rozwiązania nie naruszą 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 Wójters

Załącznik do  
Zarządzenia nr 191/2021  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 29 grudnia 2021 r.

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do**  
**sporządzenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**  
**Suchy Las – rejon ulic Wojciecha**  
**Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań**  
**z ustaleniami studium**

Suchy Las, 29 grudnia 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 obszaru objętego analizą.....	4
4. Stan własnościowy .....	6
5. Stan planistyczny .....	6
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las .....	6
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	8
5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Poznań.....	9
6. Stan zainwestowania .....	10
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru .....	12
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	12
9. Podsumowanie .....	13

## Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las .....	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Rejestr mienia komunalnego.....	6
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las.....	8
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	9
Ryc. 6 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Poznania.....	11
Ryc. 7 Wrys z mapy ewidencji gruntów .....	11
Ryc. 8 Położenie analizowanego obszaru w kontekście obszarów chronionych.....	11
Ryc. 9 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze .....	13

### **1. Podstawa formalno-prawna analizy**

Podstawą prawną niniejszej analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 wnioskiem właścicieli części gruntów, położonych na analizowanym obszarze, o sporządzenie na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **3. Granice obszaru objętego analizą**

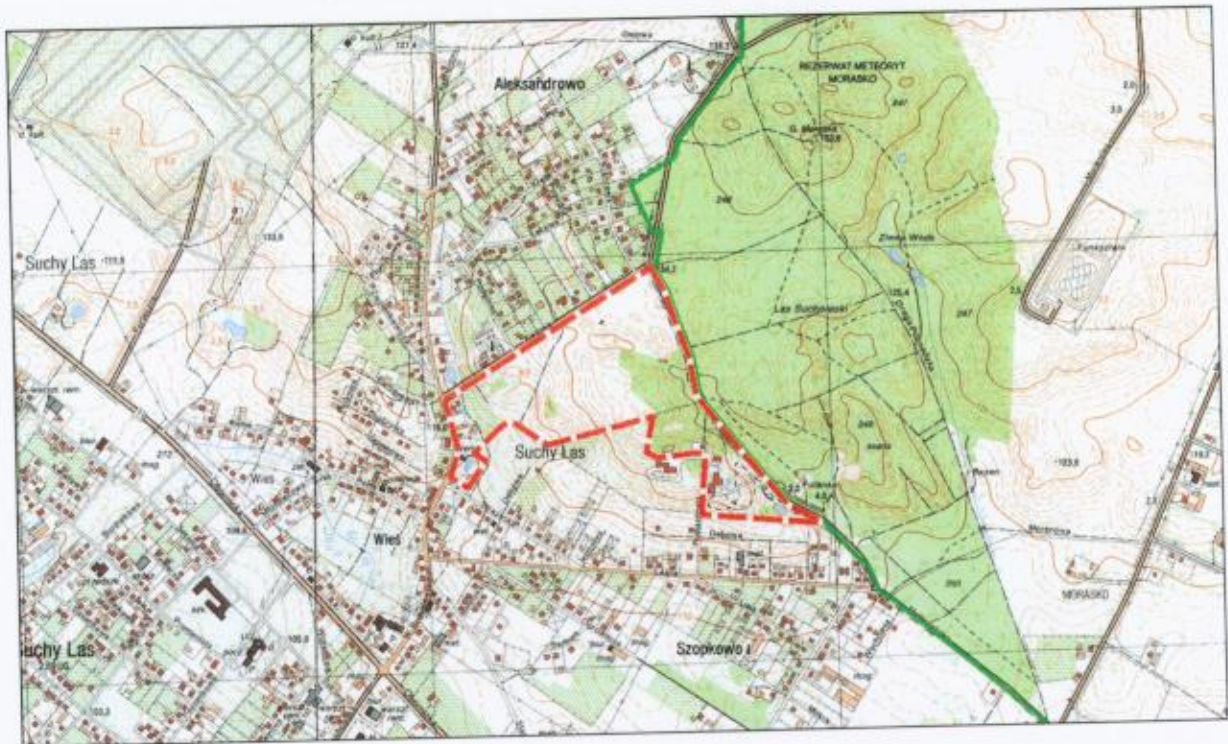
Analiza obejmuje obszar we wschodniej części miejscowości Suchy Las.


Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 20,15 ha.

Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od zachodu ulica Wojciecha Bogusławskiego,
- od północnego zachodu ulica Alejowa,
- od wschodu ulica Meteorytowa,
- od południa granice terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz południowa granica działki o nr ewid. 140/25.

Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:



 granica obszaru objętego opracowaniem

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 21.12.2021 r.]



 granica obszaru objętego opracowaniem




Ryc. 2 Granice analizowanego terenu  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 21.12.2021 r.]

#### 4. Stan własnościowy

Teren objęty analizą stanowią głównie grunty prywatne.

Tereny komunikacji – ulice Wojciecha Bogusławskiego i Alejowa to drogi powiatowe. Część ulicy Meteorologicznej, z wyjątkiem działek o nr ewid.: 1063, 113/1, 116/5, oraz działki o nr ewid. 117 oraz 122/2 to grunty gminne.



-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  działki należące do Zarządu Dróg Powiatowych
-  działki należące do Gminy Suchy Las

Ryc. 3 Rejestr mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 21.12.2021 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 terenach o następujących kierunkach zagospodarowania terenów:

- 1) w większości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową o symbolu MU1;
- 2) od strony ul. Meteorologicznej, na części działek o nr ew.: 116/4 i 140/18 – pod tereny lasów o symbolu LS;
- 3) działka o nr ewid. 122/2 pod teren zabudowy usług społecznych, w tym usług publicznych (oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych) o symbolu U1.

Dla terenów o symbolu MU1 w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzona i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), niewielkie tereny lasów.
- **Zagospodarowanie dopuszczalne:** zabudowa zagrodowa, zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Dla terenów o symbolu LS w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** lasy, tereny związane z gospodarką leśną.
- **Zagospodarowanie dopuszczalne:**
  - obiekty związane z gospodarką leśną,
  - dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych będących we władaniu Lasów Państwowych.

Dla terenu o symbolu U1 w Studium ustalono:

**Zagospodarowanie podstawowe:**

- zabudowa usług społecznych, w tym usług publicznych w szczególności oświaty, kultury, zdrowia, nauki, bezpieczeństwa publicznego i sakralnych.

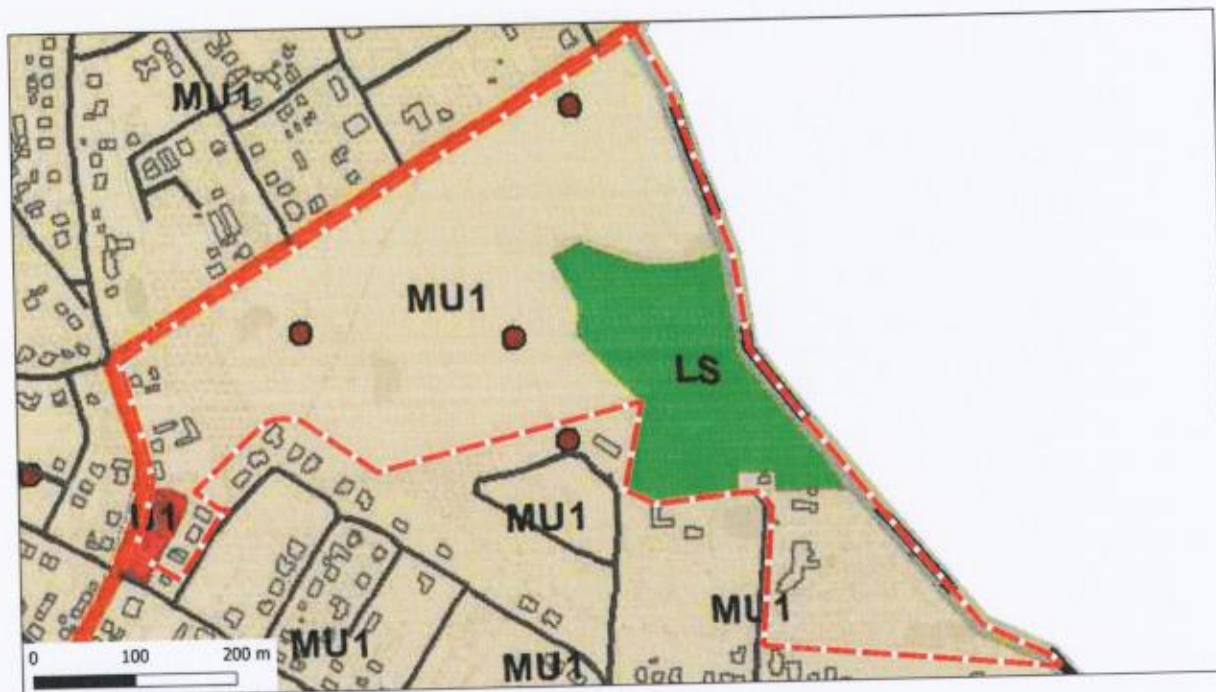
**Zagospodarowanie uzupełniające:** zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe) wyłącznie, jako sąsiedztwo usług, odseparowane od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez teren zieleni, tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej) i zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

**Zagospodarowanie dopuszczalne:** tereny zabudowy usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe).

Ponadto na rysunku Studium określono tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

**Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie naruszy ustaleń Studium.**





- granica obszaru objętego opracowaniem
- MU1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
- LS tereny lasów
- MU2 tereny zabudowy usług społecznych, w tym usług publicznych
- tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków

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 21.12.2021 r.]


## 5.2. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar objęty jest w niewielkim fragmencie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulic Strażackiej i Dębowej (uchwalony Uchwałą nr XLVIII/410/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 2006-01-19, Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 36 z 2006-03-16, poz. 1002) – ryc. 5. Są to działki położone między ulicą Wojciecha Bogusławskiego a Magnoliową, które zostały przeznaczone pod tereny ciągów pieszych.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i komunikację.



 granica obszaru objętego opracowaniem

 Tereny ciągów pieszych

Ryc. 5 Wyrzys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 21.12.2021 r.]

### 5.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Poznań

Na granicy analizowanego obszaru po stronie miasta Poznania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Morasko - Radojewo - Umultowo” - Rezerwat Meteoryt Morasko w Poznaniu (uchwalony Uchwałą nr LVIII/897/VI/2013 z dnia 2013-11-05, Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013-12-19, poz. 7331). Teren bezpośrednio przylegający do obszaru opracowania został przeznaczony pod teren komunikacji dróg publicznych o symbolu KD-D (ryc. 6).



Ryc. 6 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Poznania  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 21.12.2021 r.]

## 6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w niewielkiej części zabudowany.

Od strony ulicy Wojciecha Bogusławskiego są to budynki usługowe: budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, budynek z lokalem gastronomicznym, budynki gospodarskie oraz budynki mieszkalne jednorodzinne.

Po zachodniej stronie ulicy Podjazdowej jest to zabudowa mieszkaniowa tzw. rezydencjonalna.

W pozostałej części analizowany obszar stanowią niezabudowane grunty rolne i leśne, przeważnie V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki.

Istniejące budynki mieszkalne to budynki głównie wolnostojące, dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym i dachami skośnymi oraz budynki jednokondygnacyjne z dachem płaskim.

Budynek OSP to budynek jednokondygnacyjny z dachem płaskim.

Budynki zabudowy rezydencjonalnej przy ulicy Podjazdowej mają zróżnicowaną formę architektoniczną, dwukondygnacyjną z poddaszem użytkowym.

Analizowany obszar ma nachylenie w kierunku południowo-zachodnim.

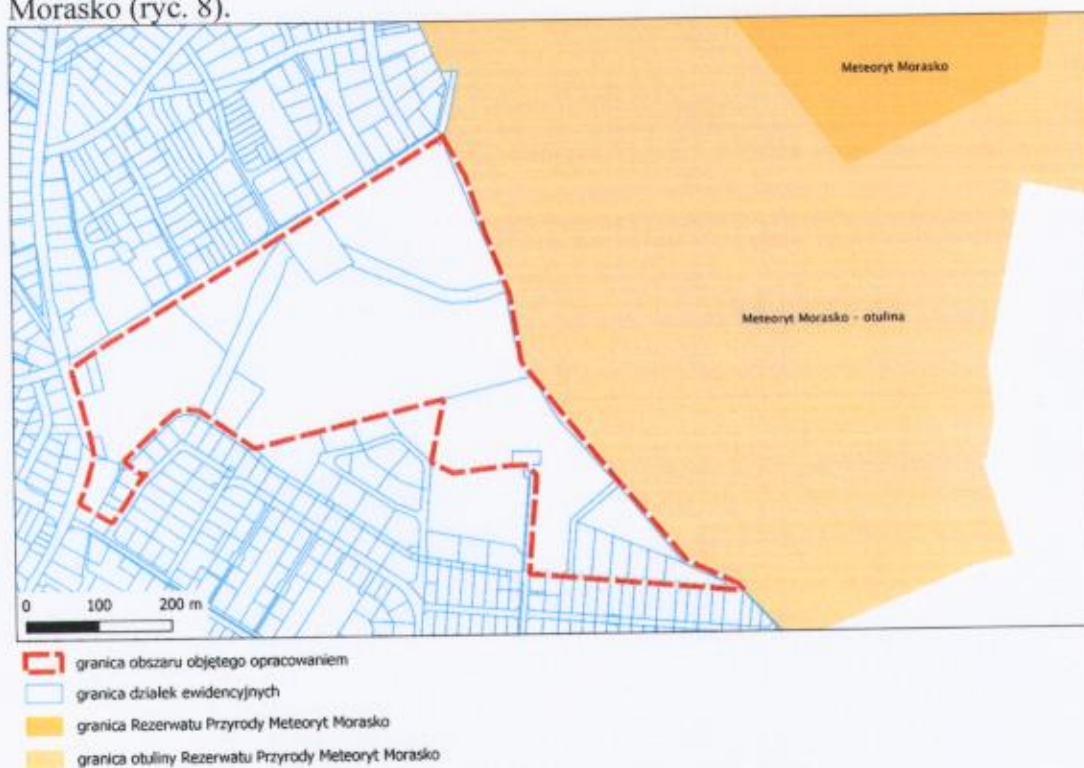
Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 7.



Ryc. 7 Wrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 20.12.2021 r.]

Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie otuliny Rezerwatu Przyrody Meteoryt Morasko (ryc. 8).



Ryc. 8 Położenie analizowanego obszaru w kontekście obszarów chronionych

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 20.12.2021 r.]

## **7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru**

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez ulice w ciągu drogi powiatowej nr 2431P – ulicę Wojciecha Bogusławskiego i ulicę Alejową.

Ulice te mają nawierzchnie asfaltowe.

Na terenie Gminy Suchy Las ulica Meteorytowa generalnie jest własnością prywatną, tylko na niewielkim odcinku jest własnością Gminy Suchy Las. Ma nawierzchnię z płyt betonowych. Znaczna część ulicy Meteorytowej zlokalizowana jest na terenie Miasta Poznań.

Teren objęty analizą połączony jest komunikacyjnie również z innymi drogami gminnymi oraz drogami wewnętrznymi.

## **8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej**

Ulica Wojciecha Bogusławskiego jest w pełni uzbrojona 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.

W ulicy Alejowej istnieją:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- 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.

Brak w tej ulicy kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W ulicy Meteorytowej brak jakichkolwiek sieci infrastruktury technicznej.

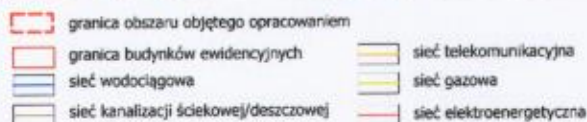
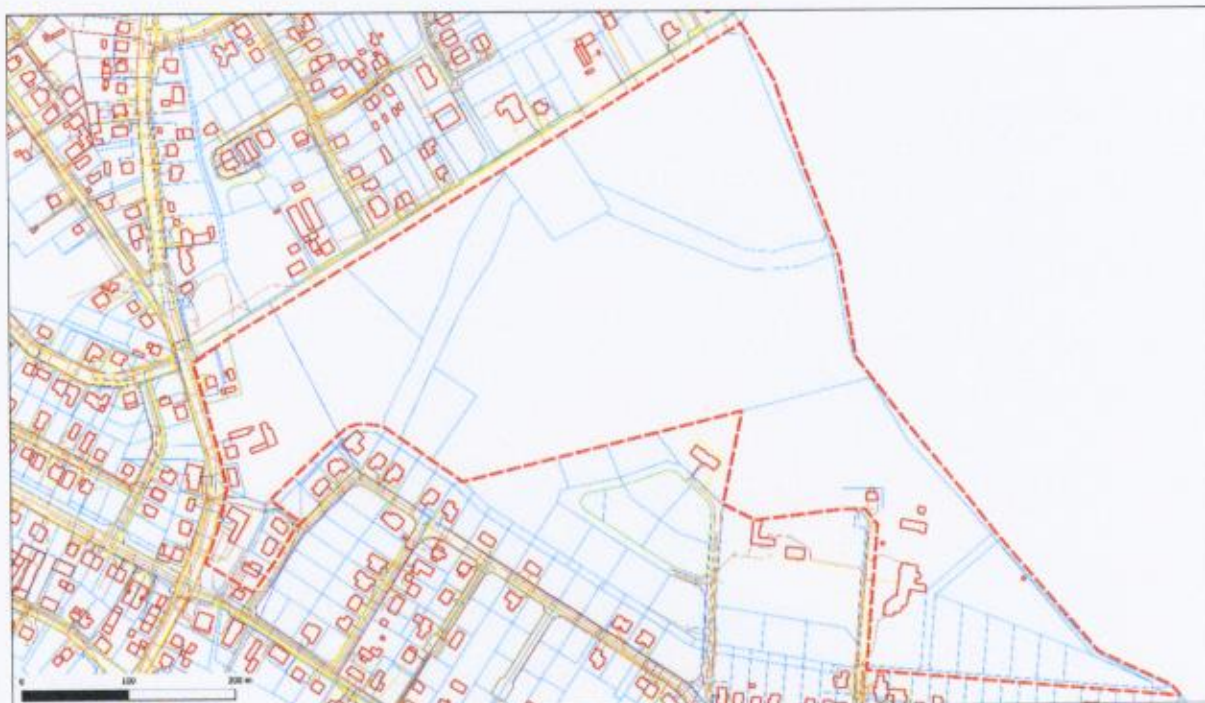
Ulice położone poza obszarem opracowania planu:

W ulicy Podjazowej istnieją:

- 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.

W ulicy Magnoliowej istnieją:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja deszczowa 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.



Ryc. 9 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 21.12.2021 r.]

## 9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Wojciecha Bogusławskiego, Alejowej i Meteorytowej jest zasadne z następujących powodów:

- wniosek właścicieli części gruntów, położonych na analizowanym obszarze, o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- jest to obszar położony we wschodniej części miejscowości Suchy Las, otoczony terenami, na których obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, więc może być zabudowywany „wrywkową” zabudową realizowaną na mocy decyzji o warunkach zabudowy;
- jest to obszar o atrakcyjnym, reprezentatywnym położeniu, więc wymaga spójnego, starannego opracowania zasad jego zagospodarowania i zabudowy.

W projekcie planu proponuje się:

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) ze względu na położenie analizowanego obszaru w miejscu w miarę spokojnym, oddalonym od obiektów uciążliwych, w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody, ustalenie na tym terenie takich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, które zapewniłyby zabudowę ekstensywną, tj. na działkach o powierzchni od ok. 1000 m<sup>2</sup> do ok. 1500 m<sup>2</sup>, z odpowiednio dużym wskaźnikiem terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, wprowadzeniem nakazu realizacji tylko

- jednego budynku na jednej działce budowlanej oraz lokalizacji garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynkach mieszkalnych;
- 3) dostosowanie formy architektonicznej planowanej zabudowy do ukształtowania terenu oraz nawiązanie do zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie;
  - 4) zapewnienie nakazu odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobiegania blokowania jezdni w pasach drogowych;
  - 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej - placu zabaw, terenu rekreacji itp.;
  - 6) zapewnienie poszerzenia pasów dróg powiatowych w celu umożliwienia w nich realizacji dróg rowerowych i lokalizacji sieci kanalizacyjnych (w ulicy Alejowej) poza pasem jezdni;
  - 7) zaprojektowanie pasa drogowego ulicy Meteorytowej, z uwzględnieniem stanu prawnego fragmentu tej ulicy poza obszarem analizy, na odcinku od południowej granicy analizowanego obszaru do ulicy Leśnej.

**WÓJT**  
  
**Grzegorz Wójcika**