

**Zarządzenie nr 33/2025
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 lutego 2025 r.**

w sprawie przyjęcia analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:

§ 1.

1. W związku z zamiarem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej, zwanego dalej „Planem” wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Sporządzenie Planu jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar (ok. 0,32 ha) w całości objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXXVII/363/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej, Nektarowej i Fortecznej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 21 sierpnia 2013 r., poz. 4979), który przeznaczają grunty pod: tereny usług (1U), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (6KD-D);
 - 2) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami, obszar objęty analizą został określony kierunkiem przeznaczenia pod funkcję zabudowy usługowej (o symbolu U). W procedowanej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, ww. obszar został określony kierunkiem przeznaczenia pod funkcję zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (o symbolu P/U);
 - 3) występuje konieczność aktualizacji ustaleń przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla obszaru. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wielofunkcyjne wykorzystanie już istniejącej zabudowy z uwzględnieniem granic określonych normami negatywnego oddziaływania na środowisko i dostosowanie polityki przestrzennej gminy w zakresie zrównoważonego wykorzystania przestrzeni;
 - 4) występuje konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las oraz do procedowanej zmiany Studium, zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego Gminy.
3. Przewidywane w Planie rozwiązania nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Grzegorz Wojtera



Suchy Las, dnia 10 lutego 2025 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 33/2025
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 lutego 2025 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



URZĄD GMINY SUCHY LAS
adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
tel.: +48 61-8926-250, fax: +48 61-8125-212
e-mail: ug@suchylas.pl, www.suchylas.pl

AV

Urząd Gminy Suchy Las
Wydział Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

Kierownik wydziału: Agnieszka Serafin

Zastępca Kierownika wydziału: Tomasz Lisowski

Opracowanie: Weronika Kowalska
Daria Tomaszewska
Paweł Zieliński

Spis treści

1. Podstawa formalno-prawna analizy	4
2. Powód oraz cel analizy	4
3. Granice terenu objętego analizą	4
4. Stan własnościowy	6
5. Stan planistyczny	6
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.	6
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	9
6. Stan zainwestowania	11
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	11
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	11
9. Podsumowanie	12

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU SUCHY LAS	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	5
RYC. 3 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	6
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS	7
RYC. 5 WYRYS Z PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS	9
RYC. 6 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
RYC. 7 PRZEBIEG DRÓG	11
RYC. 8 SIĘĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	12

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 2024 r., poz. 1130 ze zm.), który zobowiązuje wójta do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

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

2. Powód oraz cel analizy

Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono z uwagi na wniosek inwestora o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wprowadzenia funkcji terenu usługowo-produkcyjnej dla działki o nr ewidencyjnym 207/21, obręb Suchy Las. Wskazano na chęć realizacji nieuciążliwej produkcji konfekcyjnej wraz z przestrzenią biurową. Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej z zachowaniem norm środowiskowych i fadu przestrzennego.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w zachodniej części miejscowości Suchy Las o powierzchni około 0,32 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią granice ewidencyjne działki o nr ewid. 207/21, obręb Suchy Las:

- od zachodu ulica Nektarowa,
- od północy działka ewidencyjna o nr 207/23,
- od wschodu teren działki ewidencyjne o nr 207/7, 207/4,
- od południa ul. Obornicka.

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

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.02.2025 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.02.2025 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren jest w całości własnością osób prawnych.

Ryc. 3 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.02.2025 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 tereny zabudowy usługowej o symbolu U. Przez analizowany obszar nie przebiega napowietrzna linia infrastruktury technicznej, ani nie zlokalizowano stanowisk archeologicznych i zabytków ujętych w ewidencji zabytków.

Dla terenów o symbolu U w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa usługowa, w tym zabudowa związana z handlem, usługami zamieszkania zbiorowego.
- **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).

Dla terenów o symbolu U w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się między innymi:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem;
- lokalizację zabudowy usługowej;
- możliwość wprowadzenia lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w tym na tereny położone na terenach gmin sąsiednich;
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania uzupełniającego i dopuszczalnego, określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ryc. 4 Wyrz z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2025 r.]

W sporządzanej obecnie zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, która to zmiana została przesłana do ponownych uzgodnień, kierunek przeznaczenia ulegnie znaczącej zmianie. Teren będzie objęty funkcją zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej o symbolu P/U, dla którego określa się między innymi:

Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa produkcyjna, w tym budynki produkcyjne, składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe oraz zabudowa usługowa.






Zagospodarowanie uzupełniające: zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne), tereny zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni), tereny śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkie zbiorniki wodne.

Dla terenów o symbolu P/U w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się między innymi:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- lokalizację zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej i terenów zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem P/U,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału V.1.3 Studium,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody,
- dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnych awarii wyłącznie na podstawie planu miejscowego, w bezpiecznej odległości od siebie oraz od innych terenów wskazanych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obszarów w Chludowie położonych w odległości mniejszej niż 500 m od granicy gminy,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie dla których nie stwierdzono znaczącego negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym na tereny położone na obszarze gmin sąsiednich,
- szczegółowe przeznaczenie terenu, w tym możliwość występowania zagospodarowania uzupełniającego i dopuszczalnego, określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ryc. 5 Wyrys z projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



-  TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M2
-  DROGI GMINNE
-  ŚCIEŻKI/ TRASY ROWEROWE

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2025 r.]

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

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXXVII/363/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej, Nektarowej i Fortecznej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 21 sierpnia 2013 r., poz. 4979), który przeznaczają grunty pod:

- tereny usług – symbol 1U,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – symbol 6KD-D.

W mpzp na terenie usług (1U) ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz kanalizowania cieków i rowów,
- 2) zakaz zagradzania i zapewnienie dostępu do wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - odbiornik wód opadowych, pod warunkiem ich wcześniejszego oczyszczenia,
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych, tzw. „małej retencji”, tj. jazów, zastawek, przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) możliwość lokalizacji przejazdu lub przejścia przez teren 4W, z zapewnieniem drożności przepływu rowu, na przedłużeniu przejazdu lub przejścia, o którym mowa w ust. 19 pkt 3 Planu.

Na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej (6KD-D) ustalono:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- 2) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 1U z dróg publicznych (...) 6KD-D.

Ryc. 6 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/363/13 z dn. 15.07.2013 r.

OGÓLNE

- Granica planu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU

- Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Tereny usług
- Tereny zieleni izolacyjnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Zewidencjonowany zespół stanowisk archeologicznych nr 21
- Linia energetyczna średniego napięcia 15kV

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2025 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest zabudowany budynkiem wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Jest to budynek usługowy dwukondygnacyjny wolnostojący. W ewidencji gruntów i budynków działka o nr ewid. 207/21 oznaczona jest jako grunt zabudowany i zurbanizowany – teren przemysłowy o symbolu Ba.

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogi gminne - ulicę Obornicką i ulicę Nektarową. Drogi mają nawierzchnię asfaltową.

Ryc. 7 Przebieg dróg



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2025 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach Nektarowej i Obornickiej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową,
- sieci i napowietrzne linie elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,

- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów.

Ryc. 8 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.02.2025 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Obornickiej i Nektarowej jest zasadne z uwagi na potrzebę dopuszczenia prowadzenia nieuciążliwej działalności produkcyjno-usługowej. W sąsiedztwie obszaru analiz prowadzona jest działalność produkcyjna i usługowa. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wielofunkcyjne wykorzystanie już istniejącej zabudowy z uwzględnieniem granic określonych normami negatywnego oddziaływania na środowisko i dostosowanie polityki przestrzennej gminy w zakresie zrównoważonego wykorzystania przestrzeni.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) utrzymanie kubatury obiektów zgodnie ze stanem zastałym;
- 2) dopuszczenie prowadzenia nieuciążliwej działalności produkcyjnej;
- 3) utrzymanie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wprowadzenie i aktualizacja ustaleń, które nie zostały określone w obowiązującym planie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie może naruszyć ustaleń obowiązującego w dniu jego uchwalenia, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.