

**Zarządzenie nr 34/2025
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 ulicy Sprzeczej 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 ulicy Sprzeczej, 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. 30,11 ha) w znacznej części nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W niewielkim, południowym fragmencie analizowanego obszaru obowiązują:
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 154 z 7 listopada 2005 r., poz. 4198), w którym przeznaczono grunty pod tereny wód otwartych (o symbolu 4W), tereny zadrzewione (o symbolu 2ZL2), tereny lasów i tereny do zalesień (o symbolu 2ZL1/ZL3), tereny działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej (o symbolu 15AG), tereny obiektów infrastruktury technicznej - projektowanych zbiorników retencyjnych dla wód opadowych (o symbolu 1NO) oraz pod tereny dróg gminnych o klasie D – ulice dojazdowe (o symbolu 12kD) i tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego (o symbolu kGP);
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ulicy Diamentowej II przyjęty uchwałą nr X/125/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 30 września 2019 r., poz. 8057), w którym przeznaczono grunty pod tereny dróg publicznych głównych (o symbolu KDG);
 - 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 mieszkaniowej i zabudowy usługowej (o symbolu MU), zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (o symbolu P/U) oraz komunikacji drogowej;
 - 3) występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego oraz zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej;

- 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 naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT


Grzegorz Wojtera

Suchy Las, dnia 10 lutego 2025 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 34/2025
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 lutego 2025 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulicy Sprzecznej
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

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	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
6. Stan zainwestowania	17
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	18
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	19
9. Podsumowanie	20

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU SUCHY LAS	4
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	5
RYC. 3 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU	7
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	11
RYC. 5 WYRYS Z PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	12
RYC. 6 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	16
RYC. 7 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	17
RYC. 8 PRZEBIEG DRÓG	18
RYC. 9 SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE.....	19

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 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta 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 z uwagi na to, że występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dla części obszaru, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto koniecznym jest wypracowanie optymalnego układu komunikacyjnego, który zminimalizuje istniejące problemy komunikacyjne wynikające ze znacznego natężenia ruchu samochodowego na ulicy Obornickiej. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru, zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego, oraz zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony w południowo wschodniej części miejscowości Suchy Las o powierzchni ok. 30,11 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północnego zachodu droga gminna – ulica Sprieczna,
- od północy rów melioracyjny,
- od południa i południowo-wschodu teren przyległy do linii kolejowej oraz graniczący z Miastem Poznań,
- od południowego zachodu południowo zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 810/8.

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. 3 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.02.2025 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 zabudowę mieszkaniową i usługową o symbolu MU oraz na terenie pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i usługi o symbolu P/U. Działki ewidencyjne położone pod Wiaduktem Prezydenta Gabriela Narutowicza zgodnie z zapisami Studium przeznaczone są pod tereny komunikacji drogowej. Przez analizowany obszar przebiega linia teleradiowa wraz z pasem ochronnym oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Ponadto zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków.

Dla terenów o symbolu MU w Studium ustalono:

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

Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej do 6-ciu lokali mieszkalnych na terenie MU położonym w miejscowości Suchy Las pomiędzy ulicą Sprzeczną, rowem melioracyjnym Wa-10-2-19, torami kolejowymi i rowem melioracyjnym Wa-10-2-1.

Dla terenów o symbolu MU w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji obiektów sportowo – rekreacyjnych (np. place zabaw, boiska sportowe),
- kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym,
- w miarę dostępności terenu wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej i w razie zaistnienia takiej potrzeby również terenów zieleni izolacyjnej (minimalizującej ewentualne konflikty przestrzenne),
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3 kierunków Studium,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym wymagań związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych,
- przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem położenia konkretnych terenów na obszarach prawnie chronionych,
- 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 podstawowego i dopuszczalnego określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów o symbolu P/U w Studium ustalono:

- **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.
- **Zagospodarowanie dopuszczalne:** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich rozbudowy do maksymalnie 20% ich obecnej powierzchni zabudowy.

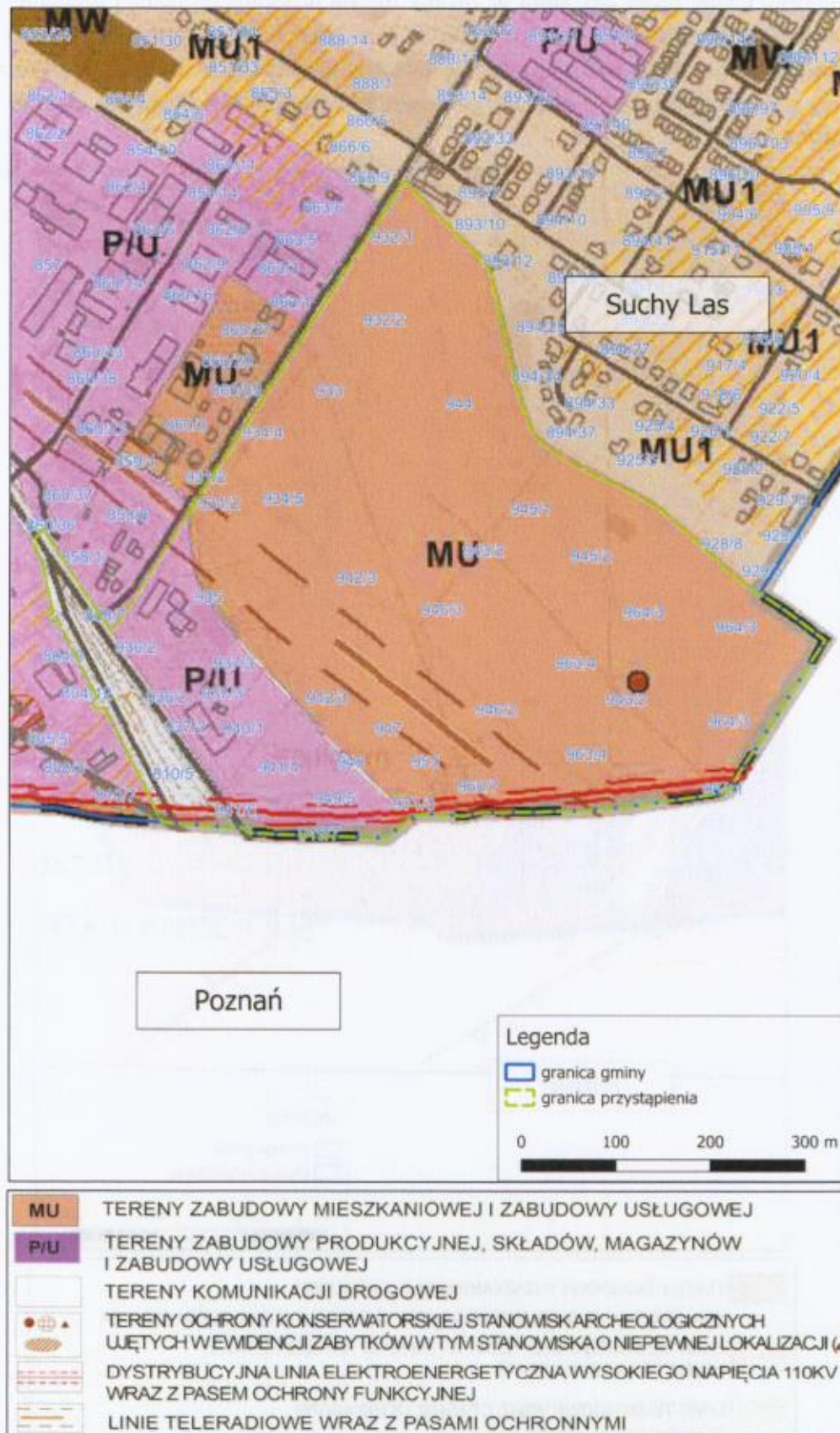
Dla terenów o symbolu P/U w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- lokalizację zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług,
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na terenach lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m², wskazanych na rysunku Studium,
- 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 14.3 Studium,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej i niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- zachowanie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym wymagań związanych z występowaniem stanowisk archeologicznych,
- 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,
- 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.

Dla terenów komunikacji drogowej jako generalne kierunki rozwoju dla systemów komunikacji przyjęto:

- dla rozwoju komunikacji i transportu należy kierować się zasadami zrównoważonego rozwoju przyjętymi w metodyce Unii Europejskiej Sustainable Urban Transport Plan,
- ściślejszą integrację różnych rodzajów transportu, ułatwienia mobilności i komunikacji, które cechuje sprawność i multimodalność,
- promocję zrównoważonych wzorców mobilności opartych na transporcie zbiorowym, transporcie pieszym i rowerowym oraz wzorcach w transporcie drogowym opartym na wspólnym dojeżdżaniu do pracy (car-pooling) i jeździe ekologicznej (eco-driving),
- budowę węzłów przesiadkowych w połączeniu ruchu komunikacji publicznej (autobusy, koleje), parkingów, dróg, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na terenie całej gminy,
- rozbudowę i modernizację wszystkich elementów sieci transportowej w celu poprawy ich jakości, dostępności i stworzenia spójnego systemu transportu pasażerskiego pomiędzy jednostkami osadniczymi gminy a miastem Poznaniem i gminami sąsiednimi,
- wprowadzanie rozwiązań opartych o Inteligentne Systemy Transportowe ułatwiający zarządzanie mobilnością oraz zapewniających dynamiczną informację pasażerską,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego, rowerowego i pieszego, w oparciu o zalecenia Gminnego Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej,
- poprawę płynności ruchu poprzez likwidację punktów kongestii tzw. „wąskich gardeł”.

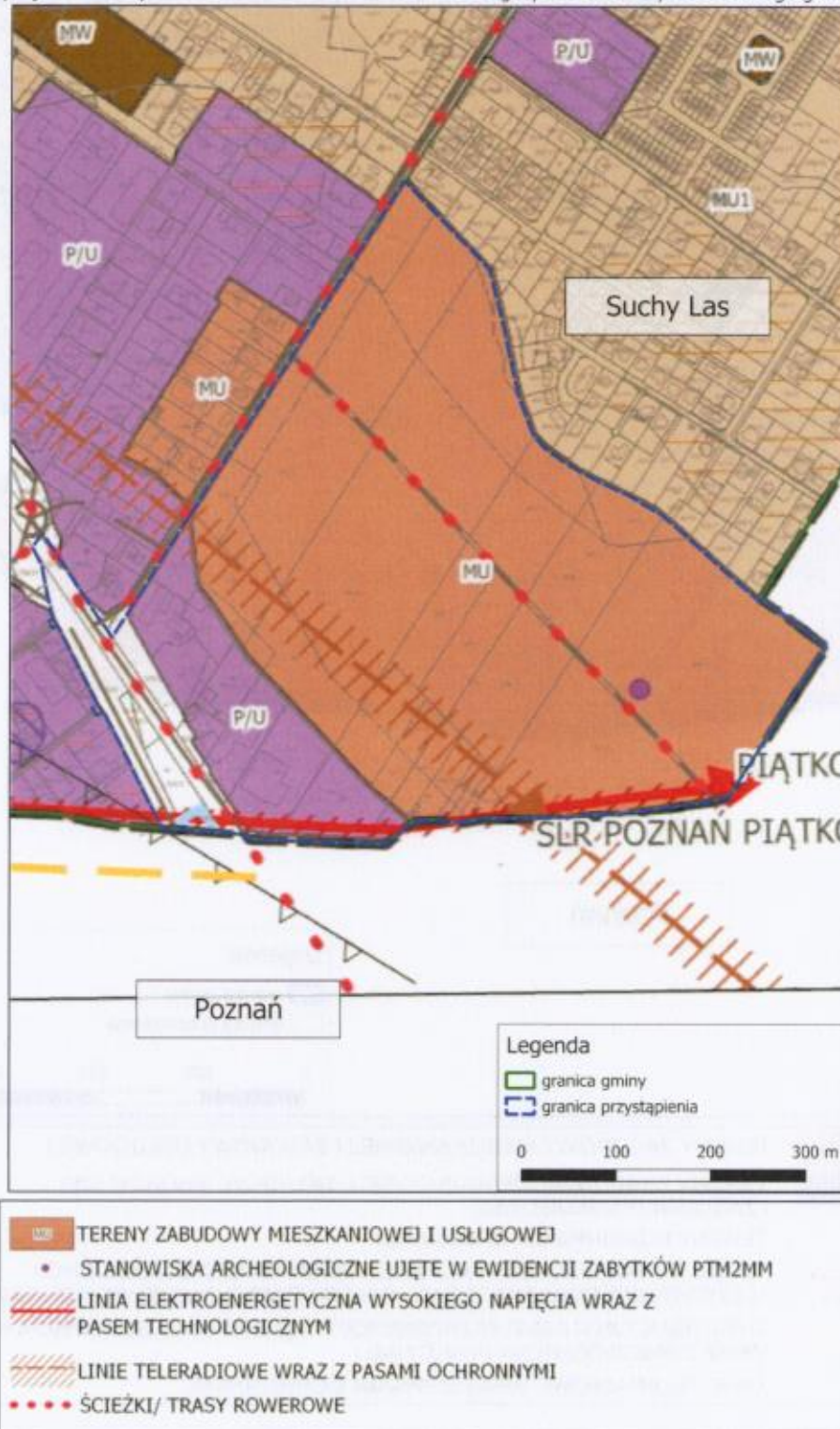
Ryc. 4 Wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.02.2025 r.]

W sporządzanej obecnie zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, która to zmiana została przesłana do opinii i uzgodnień, kierunek zagospodarowania terenu nie ulegnie znaczącej zmianie. Teren będzie objęty funkcją MU oraz P/U jak w obowiązującym Studium. To samo tyczy się terenów komunikacji drogowej. W granicach działki o numerze ewidencyjnym 964/3 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków PTM2MM.

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



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.02.2025 r.]

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

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest częściowo dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W południowej części, na fragmencie pomiędzy rowem melioracyjnym a ulicą Obornicką, obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLI/352/2005 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 154 z 7 listopada 2005 r., poz. 4198), który przeznacza grunty pod:

- tereny działalności gospodarczej produkcyjno – usługowej – symbol 15AG,
- tereny lasów i tereny do zalesień – symbol 2ZL1/ZL3,
- tereny wód otwartych – symbol 4W,
- tereny zadrzewione – symbol 2ZL2,
- tereny obiektów infrastruktury technicznej - projektowanych zbiorników retencyjnych dla wód opadowych – symbol 1NO,
- drogi gminne, o klasie kGP (droga główna ruchu przyspieszonego) – symbol kGP,
- drogi gminne, o klasie D (ulice dojazdowe) – symbol 12kD.

Na terenie działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej (**15AG**) ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja przemysłowa, rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, bazy, składy, magazyny, usługi,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 40% powierzchni działki,
- 4) dla obiektów handlowych – powierzchnia sprzedażowa nieprzekraczająca 1.000 m²,
- 5) lokalizacja pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej (drzewa, krzewy o zwartej strukturze) o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wzdłuż granicy każdej działki,
- 6) dopuszcza się możliwość rezygnacji z realizacji pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej wzdłuż granicy frontowej działki z zaleceniem wprowadzenia zieleni ozdobnej od frontu działki,
- 7) minimalna powierzchnia zieleni 25% ogólnej powierzchni działki, w tym co najmniej połowę stanowić powinny zadrzewienia,
- 8) obowiązek lokalizowania miejsc postojowych dla pracowników i klientów w granicach działki przeznaczonej na inwestycję lub, za zgodą właściciela, na działce sąsiedniej, zgodnie z normatywem parkingowym zawartym w §7 ust 6 i 7,
- 9) dachy płaskie lub strome, dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
- 10) dla obiektów lokalizowanych wzdłuż ulicy Obornickiej – zakaz budowy pełnych bezokiennych ścian, udział powierzchni okien w elewacji przeszkolonej nie mniej niż 25% powierzchni całkowitej elewacji frontowej,
- 11) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
 - a) szerokość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 20 m od strony drogi,
 - b) wtórne podziały nieruchomości muszą uwzględniać dostęp do działek do drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 12) w stosunku do istniejących podziałów geodezyjnych – działka na której dopuszcza się zabudowę związaną z funkcją, o której mowa w pkt 1, nie może być mniejsza niż 600 m², z wyjątkiem działki nr 804/12,

- 13) ustalenia pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że powstałe w wyniku tego podziału działki, muszą spełniać zasady i warunki określone w pkt 11,
- 14) na terenie 15AG w zagospodarowaniu należy uwzględnić obszar oddziaływania linii elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6 pkt 3 Planu.

Na terenach **gruntów leśnych i zalesień (2ZL1/ZL3)** ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących lasów, stanowiących lasy ochronne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) docelowo zalesienie gruntów użytkowanych dotychczas jako użytki rolne i nieużytków z uwzględnieniem i adaptacją z zagospodarowaniu istniejącego drzewostanu,
- 3) dopuszcza się, jeżeli nie ma sprzeczności z przepisami szczególnymi i obowiązującym planem urządzenia lasu, realizację takich obiektów jak:
 - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) piesze drogi spacerowe,
 - d) urządzenia melioracji wodnych,
 - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) obiekty małej architektury służące rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne) sytuowane przy ścieżkach pieszych i trasach rowerowych.

Na terenie **obiektów infrastruktury technicznej - projektowanych zbiorników retencyjnych dla wód opadowych (1NO)** zapisy szczegółowe miejscowego planu wskazują, że w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się budowę zbiorników retencyjnych dla wód opadowych na terenach 1ZL1/ZL3/NO 1ZL2/NO, 2ZL2/NO, 1ZP/NO, 1W/ NO, 2W/NO, 1NO - parametry zbiorników zostaną określone na etapie projektu technicznego, zaleca się wykorzystanie naturalnego ukształtowania i podłoża.

Na terenie **wód opadowych (4W)** 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 **zadrzewionym (2ZL2)** ustalono:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 4 pkt 7 Planu,
- 2) na terenach 1ZL2 i 2ZL2, wykształcenie wzdłuż rowu melioracyjnego pasa zad rzewień ochronnych, ukształtowanego w sposób zapewniający dostęp do rowu w celach konserwacji,
- 3) możliwość lokalizacji przejazdu lub przejścia przez teren 2ZL2 o maksymalnej szerokości 4 m.

Ponadto wskazano tereny publicznej infrastruktury transportowej: drogi gminne, o klasie D (ulice dojazdowe), na których ustalono:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury, wymienionych w §8 Planu,
- 3) parametry dróg odpowiadające wymaganiom przepisów odrębnych i szczególnych,

- 4) z zastrzeżeniem pkt 6, zalecaną geometrię i rozmieszczenie jezdni, chodników, dróg rowerowych, przystanków, przejść i przejazdów na terenach kGP i kZ oraz jezdni na pozostałych terenach - według rysunku planu,
- 5) pod warunkiem zachowania wszystkich wymaganych planem elementów oraz ich minimalnych parametrów, dopuszcza się zmianę geometrii i rozmieszczenia oraz uzupełnienie elementów zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w pkt 5 i pokazanych na rysunku planu,
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych oraz wymaganych niniejszym planem wymiarów minimalnych, przy czym wymiar minimalny oznacza wyłącznie najmniejszą szerokość przewidzianą rysunkiem planu.

Ponadto ustalono szerokość ulicy kD12 na 10,0 m, z zachowaniem podziału geodezyjnego istniejącego po stronie południowej. Dodatkowo na terenie ulicy kD12 obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczenia ulic dojazdowych. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaprojektowanie sieci wodociągowej.

W części znajdującej się na południe od ulicy Obornickiej analizowany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr X/125/19 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las, rejon ul. Diamentowej II (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 30 września 2019 r., poz. 8057), który przeznaczają grunty pod tereny dróg publicznych głównych – symbol KDG.

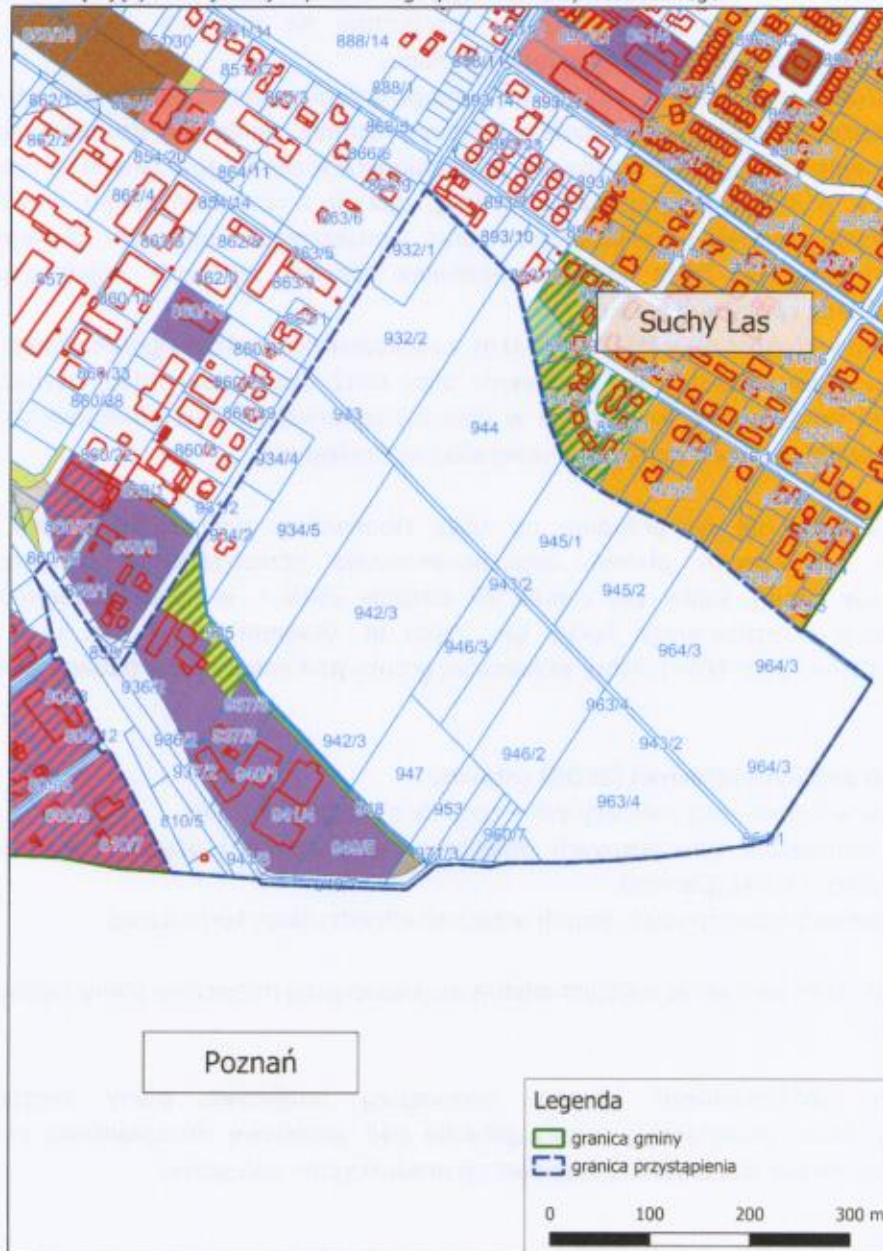
Dla terenu **drogi publicznej głównej (2KDG)** ustalono:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

W znacznej większości na terenie objętym analizą nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, komunikację oraz tereny działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej.

Ryc. 6 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda
 dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLV/352/2005 z dn. 18.08.2005 r.

OGÓLNE

--- Granica planu

PRZEZNACZENIA TERENU

- | | | |
|--|---|---|
| kGP Droga główna ruchu przyspieszonego | W Tereny działalności gospodarczej produkcyjno-usługowej | TL Tereny lasów i tereny do zalesień |
| IVO Tereny obiektów infrastruktury technicznej - projektowanych zbiorników retencyjnych dla wód opadowych | W Tereny wód otwartych | ZL3 Tereny zadzielone |
| kZ Ulica zbiorcza | kD Ulice dojazdowe | kL Ulice lokalne |

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- | | | |
|---|---------------------------------------|--------------------------|
| Obszar oddziaływania linii wysokiego napięcia | Chodniki i publiczne przejścia piesze | Linia wysokiego napięcia |
| Projektowane stacje transformatorowe | Słupowe stacje transformatorowe | |

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.02.2025 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar w większości jest niezabudowany. Na terenie działki o nr ewid. 934/2 istnieje budynek mieszkalno-usługowy oraz na terenie działki o nr ewid. 945/2 istnieje budynek magazynowy. Są to budynki jednokondygnacyjne wolnostojące. Ponadto wzdłuż ulicy Obornickiej na działce oznaczonej nr ewid. 941/4 zlokalizowany jest budynek przemysłowy i magazynowy, w sąsiedztwie znajduje się kompleks budynków biurowych i handlowo – usługowych. Natomiast u zbiegu ulicy Obornickiej i Sprzecznej znajduje się budynek mieszkalny wraz z zabudową gospodarczą. Należy wskazać, że przez analizowany obszar przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN. Na pozostałym terenie występują niezabudowane grunty rolne, łąki oraz sady (symbole użytków R, Ł, S).

Ryc. 7. Wyrwy z mapy ewidencji gruntów - użytki



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.02.2025 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogę gminną - ulicę Sprzeczną, włączoną bezpośrednio do głównej drogi gminnej, ulicy Obornickiej. Droga ta ma nawierzchnię asfaltową.

Ryc. 8 Przebieg dróg



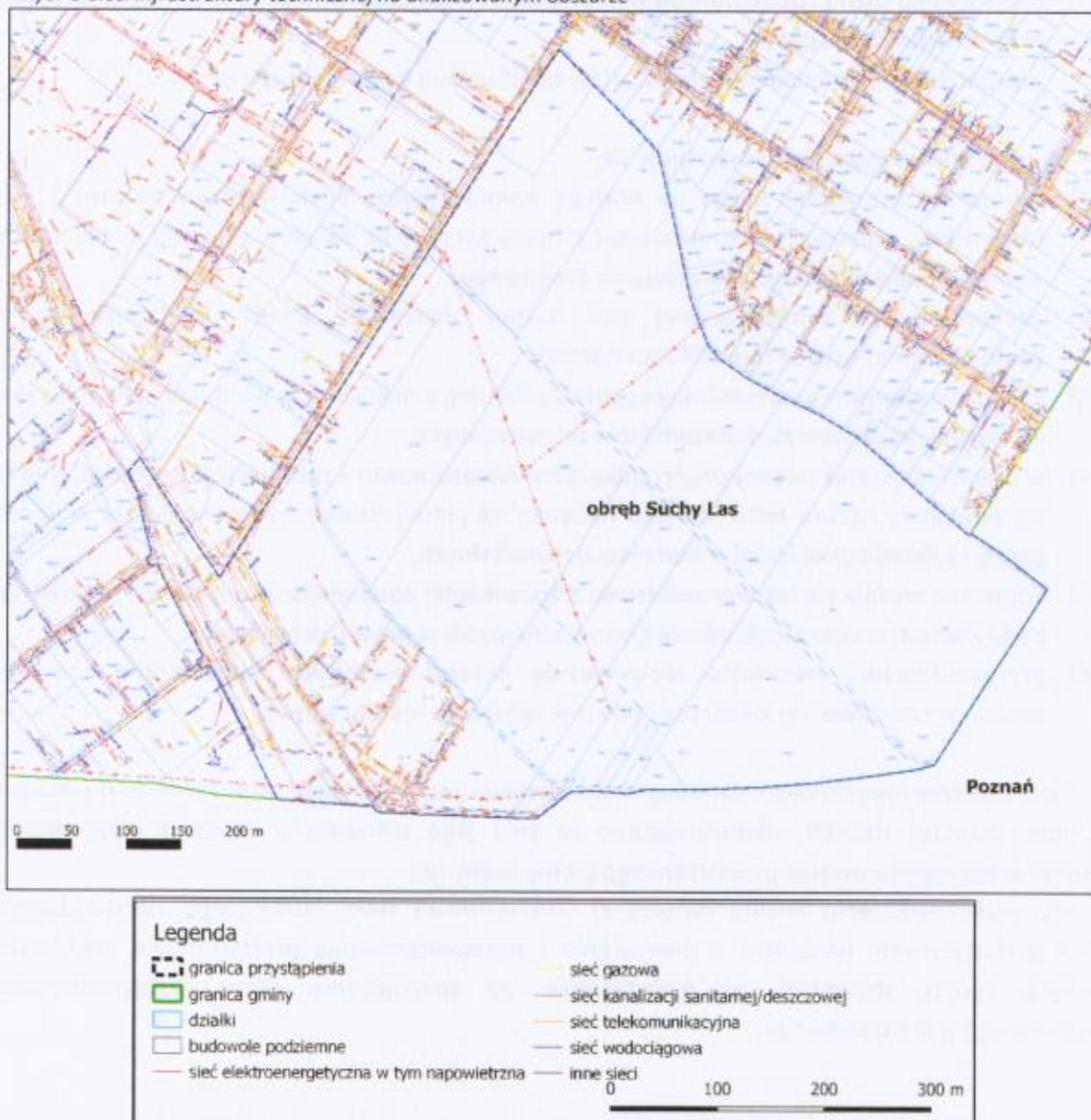
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.02.2025 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicy Sprzecznej:

- 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. 9 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Sprzecznej jest zasadne ze względu na to, że w znacznej części analizowany obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, więc sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- ustalenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu,
- zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego,
- przygotowanie zapisów uchwały celem kontrolowanej zabudowy terenu zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnymi ze Studium obowiązującym w dacie uchwalenia planu,
- zaproponowanie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) zwrócenie szczególnej uwagi na obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru z ulicy Obornickiej, ponieważ obecne włączenie ulicy Sprzecznej do ulicy Obornickiej nie spełnia wymogów bezkolizyjnego skrzyżowania drogowego,
- 2) analizę obsługi komunikacyjnej pod kątem znalezienia innych wariantów obsługi komunikacyjnej – przez teren Miasta Poznań,
- 3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- 4) w celu zmniejszenia intensywności zabudowy mieszkaniowej – zasadne jest wprowadzenie dla tej zabudowy nakazu tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej oraz lokalizacji garaży wyłącznie jako lokali w budynkach mieszkalnych,
- 5) konieczne wydaje się też wprowadzenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobieżenia blokowaniu jezdni w pasach drogowych,
- 6) przeanalizowanie możliwości wykreowania zielonej przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym z możliwością lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych.

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.