

**Zarządzenie nr 80/2020**

**Wójta Gminy Suchy Las**

**z dnia 1 czerwca 2020 r.**

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Grabowej, Dębowej i Podjazdowej, i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

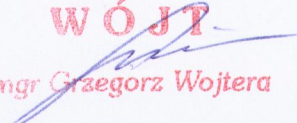
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Grabowej, Dębowej i Podjazdowej, zwanego dalej „planem”, jest zasadne z następujących względów:
  - 1) konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
  - 2) na obszarze objętym planem (ok. 1,455 ha) dla działek o nr ewid.: 1151, 1152, 1153 oraz fragm. działek o nr ewid.: 140/45 i 140/15 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym teren ten przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz teren drogi publicznej – dojazdowej;
  - 3) wniosek właścicieli części analizowanego terenu, dotyczący sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia dojazdu do działek o nr ewid.: 1151, 1152 i 1153, poprzez działki o nr ewid.: 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17, 136/18;
  - 4) na obszarze objętym analizą oraz w pasie drogowym ulicy Grabowej, Dębowej i Podjazdowej są wybudowane i zinwentaryzowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gazociąg, telekomunikacja oraz linie elektroenergetyczne;
  - 5) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami; zgodnie z projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową.
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 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**  
  
mgr Grzegorz Wojtera

Załącznik do  
Zarządzenia nr 80/2020  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 1 czerwca 2020 r.

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do**  
**sporządzenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**  
**Suchy Las - rejon ulic Grabowej, Dębowej**  
**i Podjazdowej,**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań**  
**z ustaleniami studium**

Suchy Las, 1 czerwca 2020 r.

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

Opracowanie:

Daria Wieczorkowska

Adrian Karwat

przy współpracy z Małgorzatą Ratajczak

## 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 .....	8
6. Stan zainwestowania .....	9
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 Suchy Las .....	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu.....	5
Ryc. 3 Działki należące do zasobów mienia komunalnego.....	6
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	7
Ryc. 5 Wrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	9
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów .....	10
Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze .....	11

### **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 2020 r., poz. 293), 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**

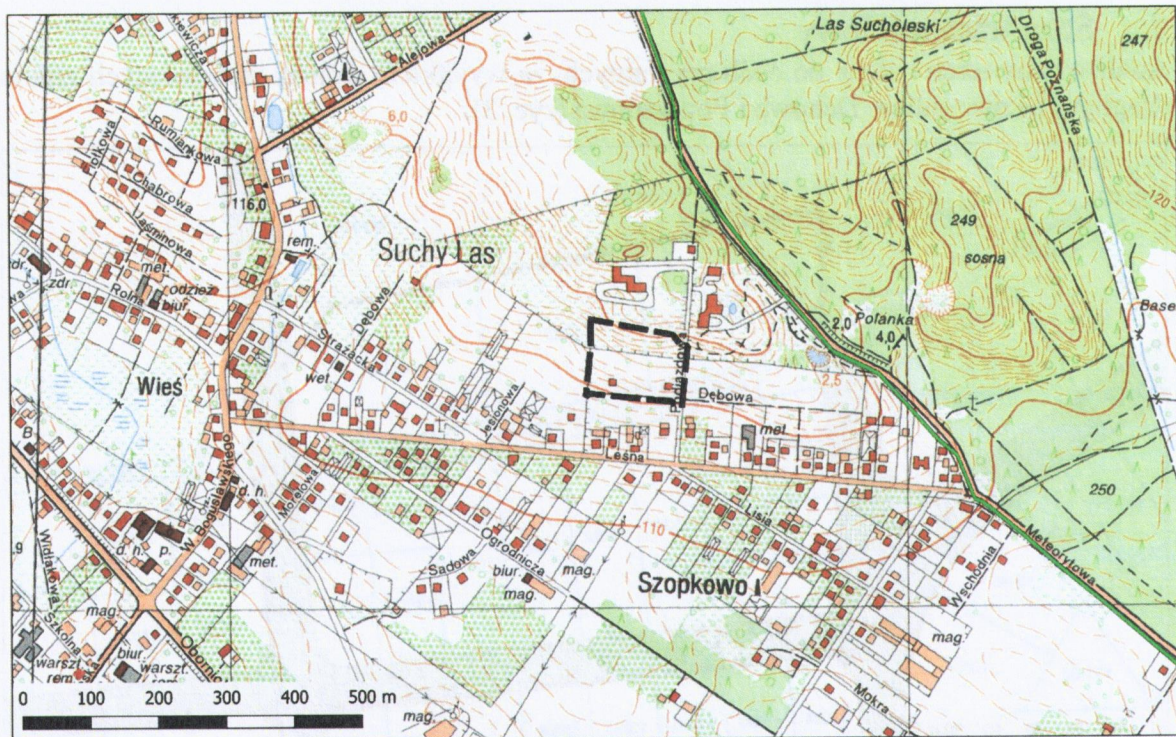
Do wykonania niniejszej analizy przystąpiono w związku z wnioskiem właścicieli części analizowanego terenu, dotyczącym sporządzenia zmiany, obowiązującego na tym terenie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu umożliwienia dojazdu do działek o nr ewid.: 1151, 1152 i 1153.

### **3. Granice terenu objętego analizą**

Analiza obejmuje teren położony we wschodniej części miejscowości Suchy Las, o powierzchni ok. 1,455 ha.

Południową granicę analizowanego terenu stanowi ulica Dębowa (w granicach analizowanego terenu), zachodnią – ulica Grabowa, północną – północne granice działek o nr ewid.: 1151, 1152 i 1153, natomiast granicę wschodnią – ulica Podjazdowa (w granicach analizowanego terenu).

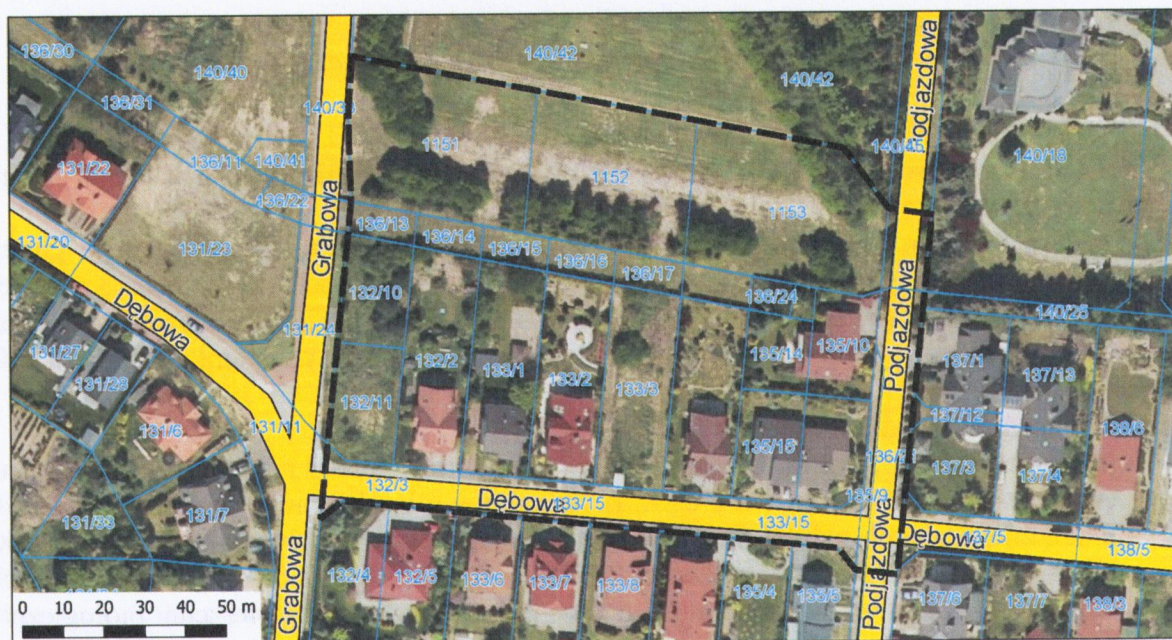
Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las oraz granice analizy ilustrują odpowiednio poniższe ryciny nr 1 i 2:



— 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 06.04.2020 r.]



— granica obszaru objętego opracowaniem

— granica działek ewidencyjnych

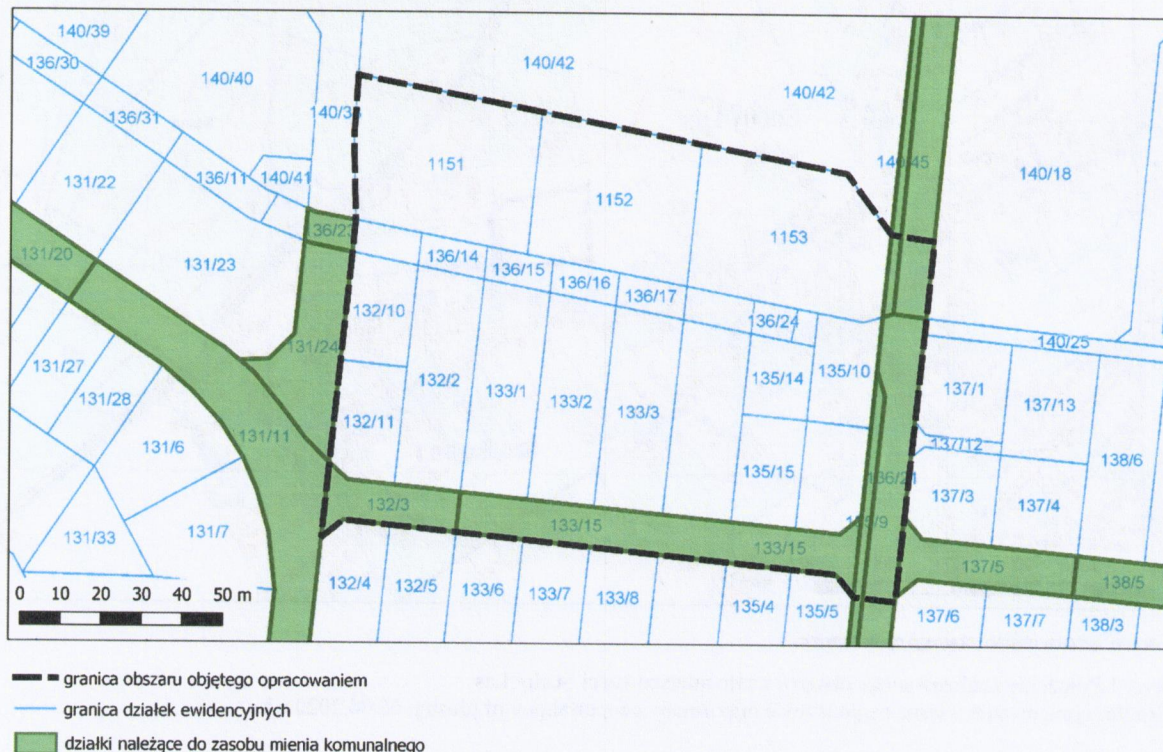
— droga gminna

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 20.04.2020 r.]

#### 4. Stan własnościowy

Analizowany teren należy do osób prywatnych, za wyjątkiem działek stanowiących gminne drogi publiczne – ulice: Dębową i Podjazdową (ryc. 3).



Ryc. 3 Działki należące do zasobów mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 06.04.2020 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 mieszkaniowej z usługami o symbolu MU (ryc. 4).

Dla terenu MU w Studium ustalono m. in.:

- jako zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych, zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleń urządzona (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- 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.

W sporządzanej zmianie Studium analizowany obszar zlokalizowany jest w całości na terenie ukierunkowanym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową o symbolu MU1.

Dla terenów o symbolu MU1 wprowadzono - w sporządzanej zmianie Studium – następujące, zmienione częściowo, ustalenia:

- jako zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleń urządzona i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni),
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 14.3,
- 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.

**W związku z powyższym realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym terenie, w kierunku zgodnym z wnioskiem inwestora, nie naruszy ustaleń Studium oraz jego zmiany.**



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 06.04.2020 r.]



## 5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

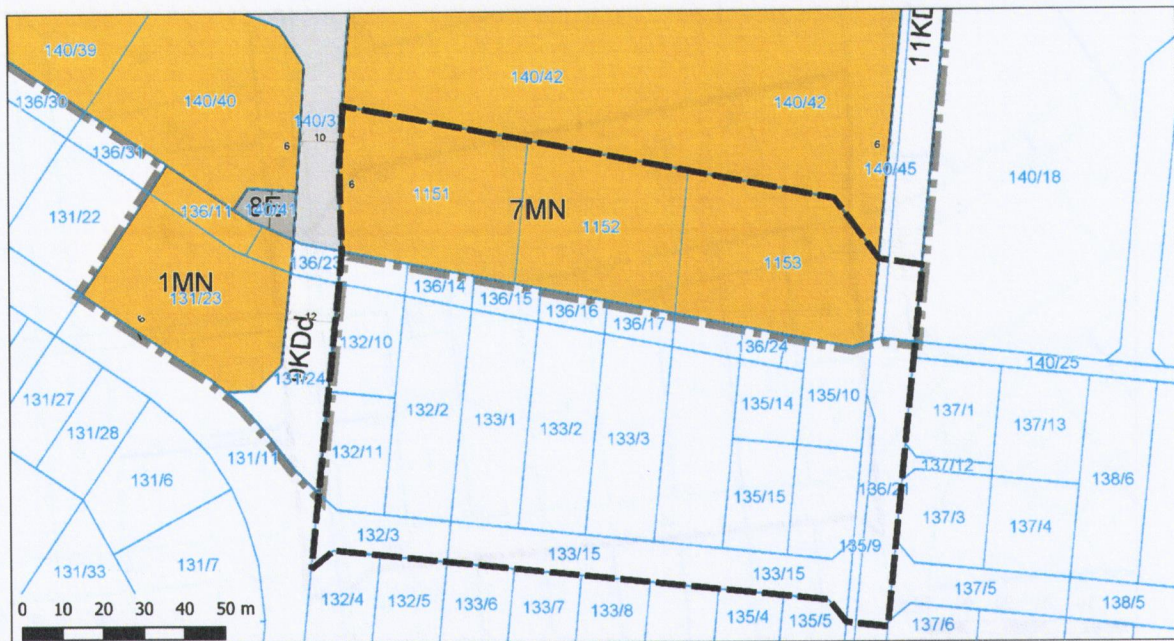
Analizowany obszar objęty jest w części - wyłącznie na terenie działek o nr ewid.: 1151, 1152, 1153 oraz fragm. działek o nr ewid. 140/45 i 140/15 - miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12, uchwalonym Uchwałą Nr XVI/122/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 listopada 2007 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 6 poz. 116), w którym teren ten przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczony symbolem 7MN oraz teren drogi publicznej – dojazdowej oznaczony symbolem 11KDd (ryc. 5).

W ww. planie dla terenu 7MN ustalono w szczególności:

- dopuszczenie korekt granic projektowanych i istniejących działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 1400,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
- dopuszcza się obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe,
- na terenie jednej działki budowlanej mogą być zlokalizowane maksymalnie dwa obiekty towarzyszące,
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 11,5 m, budynku gospodarczego, garażowego nie wyżej niż 7,0 m,
- geometria dachów: dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, lub dachy płaskie,
- przy dachach pochyłych nachylenie głównych połaci dachowych: 20°- 60°,
- w zakresie obsługi komunikacyjnej dla działek budowlanych na terenie 7MN należy zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 10KDw (przedłużenia ul. Grabowej) lub z drogi dojazdowej 11KDd (ul. Podjazdowej),
- należy na swojej działce zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsca w garażach.

W ww. planie dla terenu 11KDd ustalono:

- szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zasady podziału nieruchomości:
  - należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.



— granica obszaru objętego opracowaniem  
— granica działek ewidencyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Suchy Las na terenie działek nr ew. 140/15, 140/16, 131/12, 131/13, 136/11, 136/12:

**MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

**KdD** tereny dróg publicznych - dojazdowych

Ryc. 5 Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 06.04.2020 r.]

## 6. Stan zainwestowania

Analizowany teren jest częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zlokalizowanymi od strony ulic Dębowej i Podjazdowej.

Działki o nr ewid.: 1151, 1152 i 1153 leżą na terenie o znacznym nachyleniu i nie są zabudowane.

Istniejącą zabudowę stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami skośnymi.

Na analizowanym terenie nie występują grunty rolne klas III, dla których należy uzyskać zgodę na przeznaczenie ich - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - na cele nierolnicze i nieleśne.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.



- granica obszaru objętego opracowaniem
- granica działek ewidencyjnych
- granica klasoużytków

Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 06.04.2020 r.]

## 7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany teren położony jest przy gminnych drogach dojazdowych – ulicach: Podjazdowej, Dębowej i Grabowej.

Drogi te włączone są do gminnej drogi zbiorczej z komunikacją autobusową – ulicy Leśnej. Działka nr ewid. 1152 nie ma bezpośredniego dostępu do żadnej drogi.

## 8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

W drodze gminnej - ulicy Podjazdowej, której fragment objęty jest granicami analizowanego terenu, zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej:

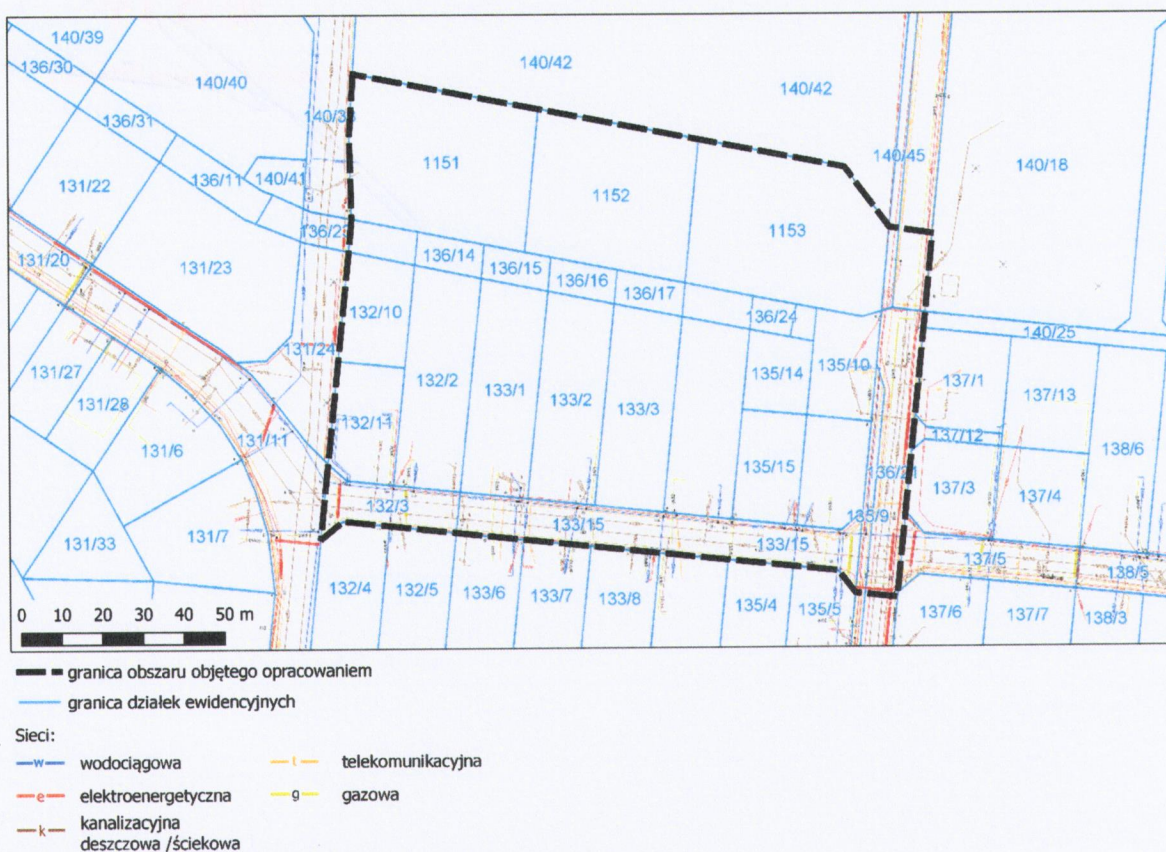
- kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.,
- sieci elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.,
- gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu,
- sieci telekomunikacyjne w eksploatacji różnych operatorów,
- przyłącze wodociągowe do działki o nr ewid. 135/10.

W drodze gminnej - ulicy Dębowej, której fragment objęty jest granicami analizowanego terenu, zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.,
- 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 drodze gminnej - ulicy Grabowej, przyległej do granic analizowanego terenu, zlokalizowane są podstawowe sieci infrastruktury technicznej:
- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
  - kanalizacja sanitarna w eksploatacji AQUANET S.A.,
  - kanalizacja deszczowa w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o.,
  - sieci elektroenergetyczne w eksploatacji ENEA S.A.
  - gazociąg w eksploatacji Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Poznaniu.

Przebieg sieci infrastruktury technicznej przedstawia rycina nr 7.



Ryc. 7 Sieć infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 06.04.2020 r.]

## 9. Podsumowanie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Grabowej, Dębowej i Podjazdowej, z przeznaczeniem analizowanego terenu zgodnie z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jest zasadne pod następującymi warunkami:

- 1) ustalenia – zgodnie z wnioskiem właścicieli - nowych zasad obsługi komunikacyjnej dla wszystkich istniejących i projektowanych działek budowlanych w granicach analizowanego terenu;
- 2) dopuszczenia korzystniejszych i zapewniających funkcjonalność terenu zasad podziału;

- 3) zapewnienia właściwego dostępu istniejących i projektowanych działek budowlanych do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienia - w zależności od potrzeb - odpowiednich urządzeń technicznych, np. przepompowni wody i ścieków, na sieciach infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu zasadne jest rozważenie, przez urbanistę, dostosowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do ukształtowania terenu oraz do otoczenia, w nawiązaniu do ustaleń Studium i jego zmiany.

**WÓJT**  
mgr Grzegorz Wojtera