

**w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej, 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej, 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 na obszarze, który w części (od strony ulicy Sprzeczej) nie jest objęty żadnym planem miejscowym;
  - 2) konieczności sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych obecnie planami miejscowymi uchwalonymi przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) na obszarze objętym planem, istnieje zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa, w związku z czym zasadne są:
    - uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenu i realizacja uporządkowanego przestrzennie, obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - uwzględnienie wprowadzenia na analizowanym obszarze placu zabaw oraz terenów zieleni, w tym zieleni w sąsiedztwie rowu melioracyjnego,
    - rozważenie poszerzenia pasa drogowego ulicy Mokrej w celu usprawnienia ruchu kołowego na osiedlu oraz wprowadzenia zieleni i drogi rowerowej;
  - 5) w pasach drogowych znajdujących się w granicach analizowanego obszaru wybudowane i zinwentaryzowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazociąg, telekomunikacja oraz elektroenergetyczna; kanalizacja sanitarna istnieje tylko w ulicy Sprzeczej oraz na fragmencie ulicy Mokrej natomiast kanalizacja deszczowa wybudowana została tylko w ulicach Sprzeczej i na niewielkich odcinkach ulic Polnej, Chmielnej, Mokrej i Suchej;
  - 6) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las obszar objęty analizą zasadności został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej 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 (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);

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**

  
**Grzegorz Wojtera**

Załącznik do  
Zarządzenia nr 176/2020  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 23 października 2020 r.

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do**  
**sporządzenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**  
**Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej,**  
**Chmielnej i Suchej,**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań**  
**z ustaleniami studium**

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

Opracowanie:  
Małgorzata Ratajczak  
Daria Tomaszewska  
Weryfikacja:  
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 .....	6
5. Stan planistyczny .....	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las .....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	9
6. Stan zainwestowania .....	12
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru .....	13
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.....	13
9. Podsumowanie .....	13

## Spis rycin

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miejscowości Suchy Las .....	5
Ryc. 2 Granice analizowanego terenu .....	6
Ryc. 3 Działki należące do Rejestru Mienia Komunalnego.....	7
Ryc. 4 Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	9
Ryc. 5 Wrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego....	11
Ryc. 6 Wrys z mapy ewidencji gruntów .....	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 2020 r., poz. 293 ze zm.), 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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, który w części (od strony ulicy Sprzecznnej) nie jest objęty żadnym planem miejscowym, a w pozostałej części objęty jest planami miejscowymi uchwalonymi przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc nie zawierającymi wszystkich ustaleń wymaganych tą ustawą.

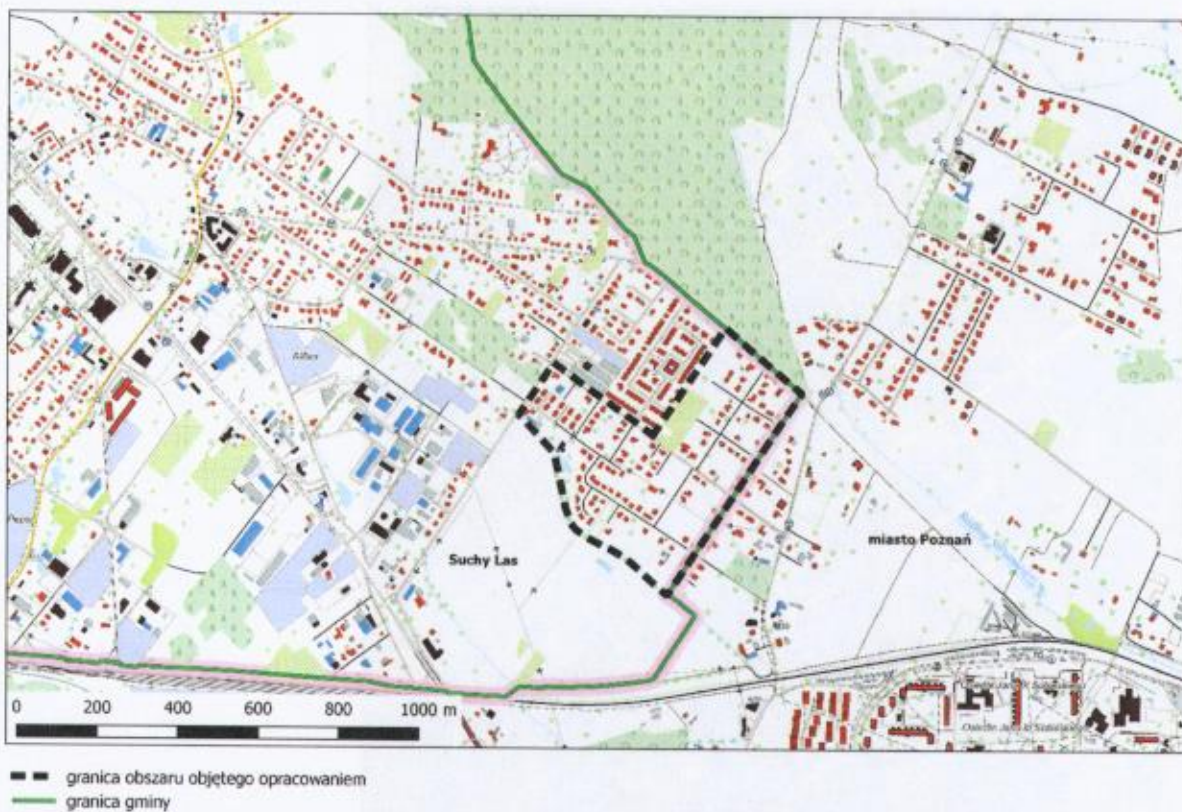
Ponadto przeniechanizowania wymagają ustalenia obecnie obowiązujących planów miejscowych w zakresie komunikacji, formy zabudowy mieszkaniowej oraz ilości budynków na działce budowlanej.

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

Analiza obejmuje teren położony w południowo-wschodniej części miejscowości Suchy Las, o powierzchni ok. 21,77 ha.

Południowo-zachodnią granicę analizowanego terenu stanowi rów melioracyjny, północno-zachodnią – ulica Sprieczna, północno-wschodnią – ulica Mokra, kolejną granicę północno-zachodnią stanowi południowo-wschodnia granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Suchym Lesie przy ul. Mokrej - ul. Leśnej dz. nr ewid. 896, uchwalonego Uchwałą nr XIV/129/99 z dnia 5.08.1999 r., kolejną granicę północno-wschodnią – ulica Leśna, natomiast granicę południowo-wschodnią – granica gminy Suchy Las i miasta Poznania.

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 miejscowości Suchy Las

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 19.08.2020 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 18.08.2020 r.]

#### 4. Stan własnościowy

Działki budowlane na analizowanym terenie należą do osób prywatnych lub do firm, natomiast tereny komunikacji i rowu melioracyjnego są własnością Gminy Suchy Las.





Ryc. 3 Działki należące do Rejestru Mienia Komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 20.10.2020 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.

Dla terenu MU w Studium ustalono m. in.:

- jako zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), 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,

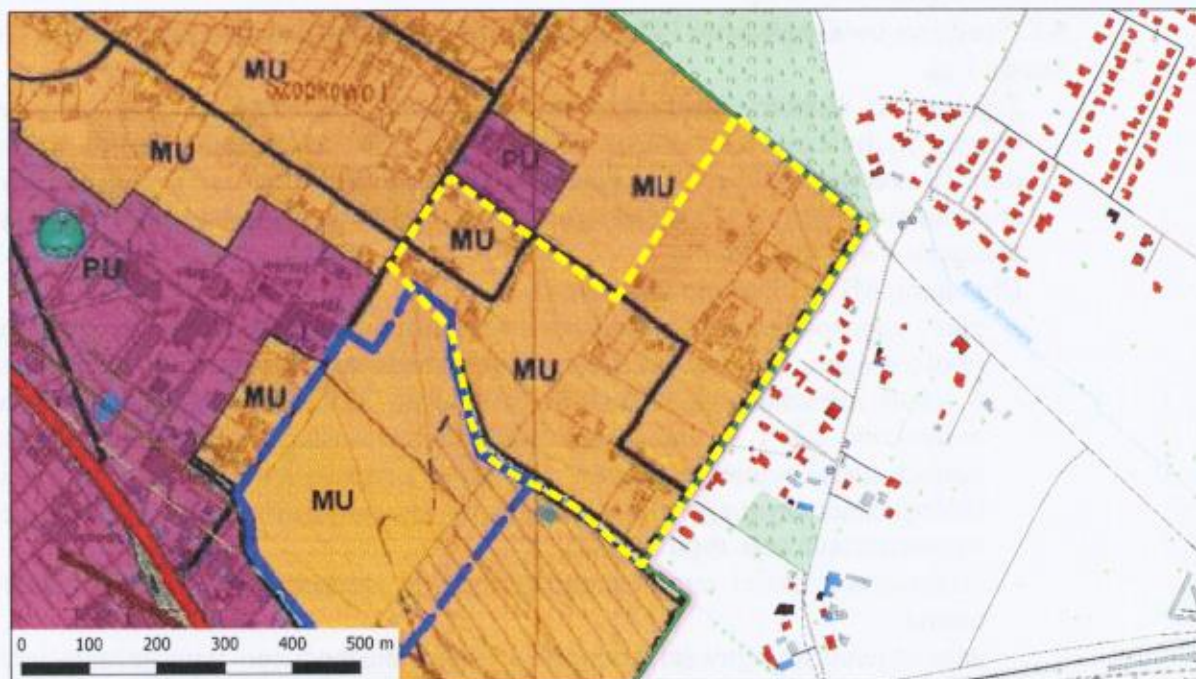
- przy zagospodarowaniu uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska i przyrody.

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 szeregowa), 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 projektu zmiany 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.

**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.**



- granica obszaru objętego opracowaniem
- granica gminy
- MU** zabudowa mieszkaniowa z usługami

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 19.08.2020 r.]

## 5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest, w większej części, dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w części południowo-zachodniej jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las, rejon ulic Polnej i Mokrej, uchwalony Uchwałą Nr XXXII/307/2000 Rady Gminy Suchy Las z dnia 26 października 2000 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 79 poz. 1057), w którym teren przeznaczony został generalnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczony symbolem Mj;

w ww. planie dla terenu Mj ustalono w szczególności:

- dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, jednorodzinnych - wolnostojących,
- wysokość budynków mieszkalnych do 2-kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacyjnego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 20 m<sup>2</sup> dla jednego stanowiska i 40 m<sup>2</sup> dla dwóch,
- budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) w linii budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- nachylenie połączy dachowych nowych budynków mieszkalnych od 22° do 45°,
- pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki w wysokości 25%,
- minimalną powierzchnię zieleni - 25% powierzchni całkowitej działki.

W ramach obsługi komunikacyjnej w planie dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych (do pojedynczych lub kilku działek), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, o szerokości min. 4,5 m, zalecane 8 m, jako przestrzenie niepubliczne.

- 2) pomiędzy ulicą Mokrą, granicą planu, o którym mowa w pkt 1, rowem melioracyjnym i ulicą Deszczową (obejmującym działki powstałe w wyniku podziału działki 894) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Mokrej - dz. ewid. nr 894, uchwalony Uchwałą Nr LIX/317/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lutego 1998 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 4 poz. 50), w którym ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolem MJ,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią izolacyjną oznaczone na rysunku symbolem MJ/ZI,
- tereny zieleni izolacyjnej i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku symbolem ZI/W,

- tereny komunikacyjne oznaczone na rysunku symbolem KD.

W ww. planie określono nw. warunki zagospodarowania terenu:

- z uwagi na płytkie zaleganie wód gruntowych w południowej części i terenu oznaczonego w planie symbolem MJ/ZI pomiędzy rowem melioracyjnym a warstwą 102 m n.p.m. należy realizować zabudowę mieszkaniową bez piwnic, przed posadowieniem budynków należy wykonać badania geotechniczne w tym zakresie,
- istniejący rów melioracyjny ze zbiornikiem wodnym stanowiący ważny element systemu lokalnej sieci melioracyjnej wymaga szczególnej ochrony poprzez wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze przylegającym,
- realizacja zabudowy mieszkaniowej wymaga dokonania częściowej likwidacji oraz przebudowy sieci elektroenergetycznej.

Określono również zasady zagospodarowania działek i kształtowania zabudowy, w szczególności:

- zalecenie kształtowanie układu działek zgodnie z dyspozycją rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej pow. działki 600 m<sup>2</sup>,
- dopuszczenie możliwości łączenia działek sąsiednich przy zachowaniu zasad zabudowy wg ustaleń dla jednej działki,
- lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, w parterze budynku mieszkalnego,
- maksymalną pow. zabudowy działki nie więcej niż 30% powierzchni uwzględniając wszystkie obiekty kubaturowe,
- maksymalną wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym lub 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 35 st. - 45 st. i układzie kalenic wg rysunku planu, dachy kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
- dopuszczenie realizacji pomieszczeń garażowo-gospodarczych wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych, względnie realizacje wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych w strefach wyznaczonych na rysunku planu,
- dla wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych maksymalną powierzchnię zabudowy 40 m<sup>2</sup>, wysokość od powierzchni terenu do kalenicy 4,5 m, dachy strome o pokryciu jak dla budynków mieszkalnych,
- możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych za wyjątkiem budynków usytuowanych w części obszaru oznaczonego symbolem MJ/ZI w strefie przyległej do rowu melioracyjnego.



— granica obszaru objętego opracowaniem

— granica gminy

— granica działek ewidencyjnych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

**MJ** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**MJ/ZI** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią izolacyjną

**ZI/W** Tereny zieleni izolacyjnej i wód

**KD** Tereny komunikacji - ulice dojazdowe

Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 19.08.2020 r.]

Na analizowanym obszarze znajdują się grunty rolne klasy III.

Przed uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa powyżej, uzyskano zgody właściwego Ministra ds. Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze na mocy nw. decyzji:

- GZI.tr.0602/2-63705/94 z dnia 8 listopada 1994 r.,
- NR.tr.051/602-13/00 z dnia 15 marca 2000 r.

Wyrys z mapy ewidencji gruntów przedstawia rycina nr 6.



Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 21.10.2020 r.]

## 6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar jest w większej części zabudowany.

Zabudowę stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub jednorodzinne w formie dwóch lokali mieszkalnych z odrębnymi wejściami (przy ul. Polnej i Mokrej) oraz budynki jednorodzinne połączone w formie bliźniaczej.

W parterach kilku budynków mieszkalnych zlokalizowane są usługi.

Po północnej stronie ulicy Suchej, pomiędzy ulicami Sprzeczną i Deszczową, wybudowane jest niewielkie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Powstało na terenie nie objętym planami miejscowymi, o których mowa w pkt 5.2, na mocy wydanej przez Wójta Gminy decyzji o warunkach zabudowy.

Poza granicami analizowanego obszaru, na terenie przyległym od strony północnej do ulicy Mokrej (w rejonie ulicy Olchowej) istnieje osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Przy skrzyżowaniach ulicy Sprzecznnej z ulicami Suchą i Mokrą istnieją budynki, w których prowadzona jest działalność produkcyjna.

Budynki mieszkalne są przeważnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym.

Przy ulicy Polnej wybudowanych jest kilka budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem nieużytkowym.

Budynki mieszkalne mają dachy skośne dwu- lub wielospadowe o zróżnicowanym nachyleniu oraz bardzo różnorodne formy architektoniczne.

Jednolitą formę architektoniczną ma osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej przy ulicy Suchej. Jest to osiedle zamknięte.

Na całym analizowanym obszarze kilkadziesiąt, wydzielonych geodezyjnie, działek budowlanych nie jest jeszcze zabudowanych.

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

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez sieć istniejących gminnych dróg dojazdowych, połączoną z dwoma gminnymi drogami lokalnymi:

- ulicą Sprzeczną, włączoną do głównej drogi gminnej – ulicy Obornickiej,
- ulicą Meteorytową, z komunikacją autobusową, włączoną do ulicy Morasko na terenie miasta Poznania.

Drogi na analizowanym obszarze w większej części mają nawierzchnie utwardzone lub częściowo utwardzone, np. przez 2 pasy z betonowych płyt drogowych.

Spora dróg ma jeszcze nawierzchnie ziemne.

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

W drogach gminnych, znajdujących się w granicach analizowanego obszaru, zlokalizowane są następujące sieci infrastruktury technicznej:

- 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.

Kanalizacja sanitarna, w eksploatacji AQUANET S.A., istnieje tylko w ulicy Sprzecznnej oraz na fragmencie ulicy Mokrej (od strony ulicy Sprzecznnej przy osiedlu budynków szeregowych). Pozostała część analizowanego obszaru nie jest jeszcze skanalizowana. Ścieki bytowe odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych i wywożone przez wozy asenizacyjne. Jest to uciążliwe dla mieszkańców, którzy oczekują pilnego wybudowania kanalizacji sanitarnej.

Kanalizacja deszczowa, w eksploatacji spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Komunalnej Suchy Las Sp. z o.o., wybudowana została tylko w ulicach Sprzecznnej i na niewielkich odcinkach ulic Polnej, Chmielnej, Mokrej i Suchej. Odbiornikiem wód opadowych jest rów melioracyjny.

## **9. Podsumowanie**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej, jest zasadne z następujących powodów:

- konieczności sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach objętych obecnie planami miejscowymi uchwalonymi

- przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i, w związku z tym, nie zawierającymi wszystkich ustaleń, o których mowa w art. 15 tej ustawy, oraz zawierającymi niepełne zapisy w zakresie dróg wewnętrznych, formy zabudowy mieszkaniowej oraz ilości budynków na działce budowlanej;
- konieczność objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego pasa drogowego ulicy Mokrej oraz terenu pomiędzy ulicami Sprzeczną, Mokrą, Deszczową i rowem melioracyjnym w celu jego przestrzennego uporządkowania, w tym w szczególności w zakresie ustalenia docelowego przeznaczenia terenu.

W nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego proponuje się uwzględnić następujące zalecenia:

- zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w obecnie obowiązujących planach miejscowych, o których mowa w pkt 5.2, lecz z rozważeniem rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej oraz nie przekraczania 25% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- rozważenie ograniczenia ilości budynków na działce budowlanej do jednego,
- zamiana zjazdów indywidualnych, o których mowa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Suchy Las, rejon ulic Polnej i Mokrej, na wydzielone geodezyjnie pasy dróg wewnętrznych,
- uwzględnienie wprowadzenia na analizowanym obszarze placu zabaw oraz terenów zieleni, w tym zieleni w sąsiedztwie rowu melioracyjnego,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu ochrony rowu melioracyjnego w zakresie umożliwienia jego eksploatacji oraz ochrony przed zanieczyszczeniem,
- rozważenie poszerzenia pasa drogowego ulicy Mokrej w celu usprawnienia ruchu kołowego na osiedlu oraz wprowadzenia zieleni i drogi rowerowej.

Poza tym istotne jest uwzględnienie zaleceń w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, jak również w sporządzanej obecnie zmianie Studium.

**WÓJT**  
  
**Grzegorz Wojtera**