

w sprawie wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Plac Sokoła 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:

§ 1.

1. W związku z zamiarem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – Plac Sokoła, 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, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia
2. Sporządzenie Planu jest zasadne z następujących względów:
 - 1) obszar (ok. 0,64 ha) jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr X/91/2003 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Złotniki, rejon między ulicami: Nektarową, Sosnową, Złotnicką i linią kolejową Poznań - Piła, do granicy miasta Poznania, zmieniająca uchwałę: XVI/145/99 z dn. 09.09.1999r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 121 z 17 grudnia 2003 r., poz. 2260), w którym przeznaczono grunty pod teren usług (o symbolu U), ulice lokalne, układu zewnętrznego (o symbolu KLz) oraz pod główne przestrzenie publiczne (brak oznaczenia symbolem).
 - 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 funkcje terenu zabudowy usługowej (o symbolu U) oraz pod funkcje terenu 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtowanie zapisów pozwalających na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru przy rozbudowie budynku przychodni weterynaryjnej.
 - 4) w pasach drogowych dróg gminnych wokół Placu Sokoła wybudowane i zinwentaryzowane zostały sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazociągowe, telekomunikacyjne. Przez obszar opracowania planu przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej.
 - 5) Występuje możliwość zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego Gminy.
3. Przewidywane w Planie, rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (zatwierdzonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami) oraz jego zmiany.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT


Grzegorz Wojtera

Suchy Las, dnia 13 listopada 2023 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 193/2023
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 13 listopada 2023 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Złotniki – Plac Sokoła

i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań
z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las

SuchyLas 
+ FOR YOU

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: mgr inż. Małgorzata Ratajczak
mgr inż. Agata Lankiewicz
inż. 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	10
6. Stan zainwestowania	12
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	13
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	14
9. Podsumowanie	14

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU ŻŁOTNIKI	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.....	8
RYC. 5 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	10
RYC. 6 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
RYC. 7 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	13
RYC. 8 PRZEBIEG DRÓG	13
RYC. 9 SIĘĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	14

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 2023 r., poz. 977 z późn. 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 właściciela działki gruntu o nr ewidencyjnym 1047, obr. Złotniki, na której zlokalizowany jest budynek specjalistycznej przychodni weterynaryjnej, o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny działek o nr ewidencyjnych 1047 i 1046/2, obr. Złotniki, w celu umożliwienia rozbudowy tego budynku o ok. 200 m² powierzchni użytkowej, w celu polepszenia funkcjonowania przychodni bez konieczności przenoszenia działalności do innej lokalizacji.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar działek o nr ewidencyjnych 1047, 1046/2, obr. Złotniki, położonych w północnej części Osiedla Grzybowego w miejscowości Złotniki. Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 0,64 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

- od północy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od ulicy Kukułczej,
- od wschodu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od południowego–zachodu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Muchomorowej,
- od południa droga gminna – ulica Pawia.

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



Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Złotniki

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 r.]



Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren na działce o nr ewidencyjnym 1047 jest własnością Skarbu Państwa oddanym w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, zaś teren na działce o nr ewidencyjnym 1046/2 (pasy drogowe ulic Muchomorowej, Kukułczej, Pawiej, Kruczej oraz Plac Sokoła) jest własnością Gminy Suchy Las.



Ryc. 3 Granice analizowanego terenu

Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 10.11.2023 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 usługową o symbolu U oraz na terenie komunikacji drogowej.

Dla terenów o symbolu U w Studium ustalono:

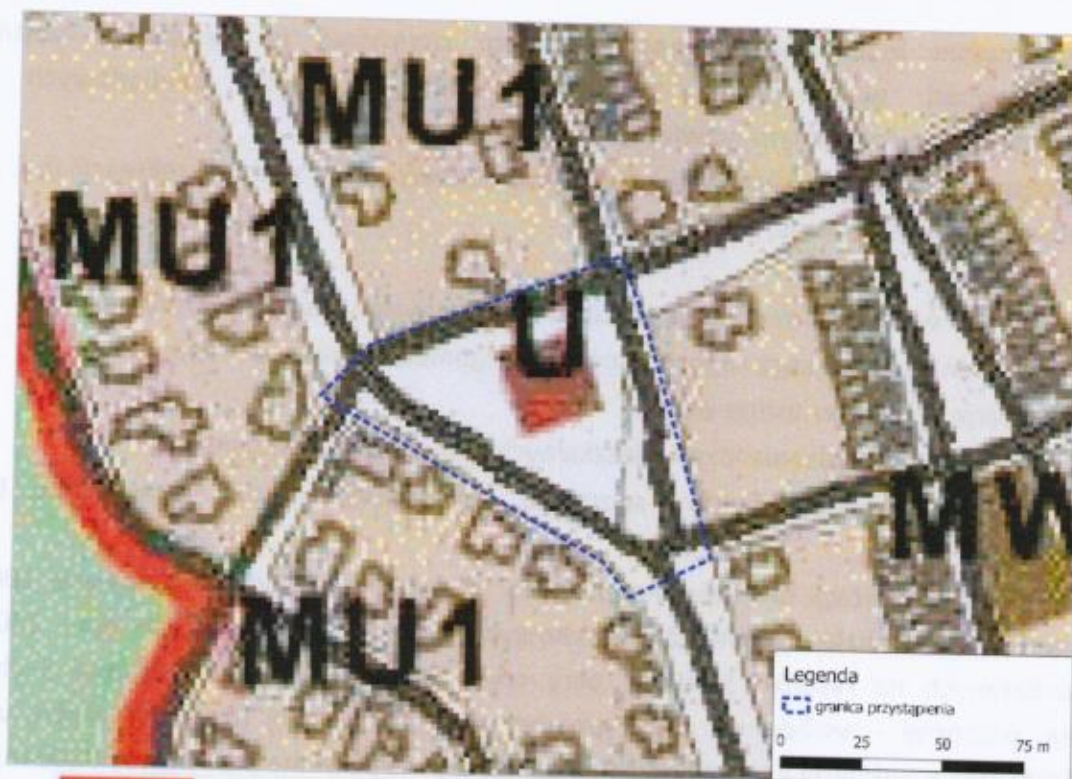
- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa usługowa, w tym zabudowa związana z handlem, usługami zamieszkania zbiorowego.
- **Zagospodarowanie uzupełniające:** zorganizowane garaże i parkingi (w tym również garaże i parkingi wielopoziomowe) wyłącznie jako sąsiedztwo usług, odseparowane od terenów zabudowy 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 ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- lokalizację zabudowy usługowej,
- możliwość wprowadzenia lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
- możliwość lokalizacji obiektów sportowo – rekreacyjnych (np. place zabaw, boiska sportowe),
- 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, przy czym dla terenu w miejscowości Suchy Las na północny - wschód od drogi gminnej ulicy Obornickiej (teren pomiędzy ulicami Forteczną a Nektarową) - powierzchnia sprzedaży nie powinna przekraczać 7500 m²,
- 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),
- 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 i przyrody,
- 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,
- na terenach wyznaczonych w studium jako U i U1 dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i terenów zabudowy mieszkaniowej ustalonych w obowiązujących planach miejscowych.



U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	DROGI GMINNE

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 10.11.2023 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 ulegnie znaczącej zmianie. Analizowany teren będzie objęty kierunkiem – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, o symbolu MU1. Zmiana kierunku przeznaczenia terenu stworzy spójny układ przestrzenny z większą częścią obszaru wokół Placu Sokoła.

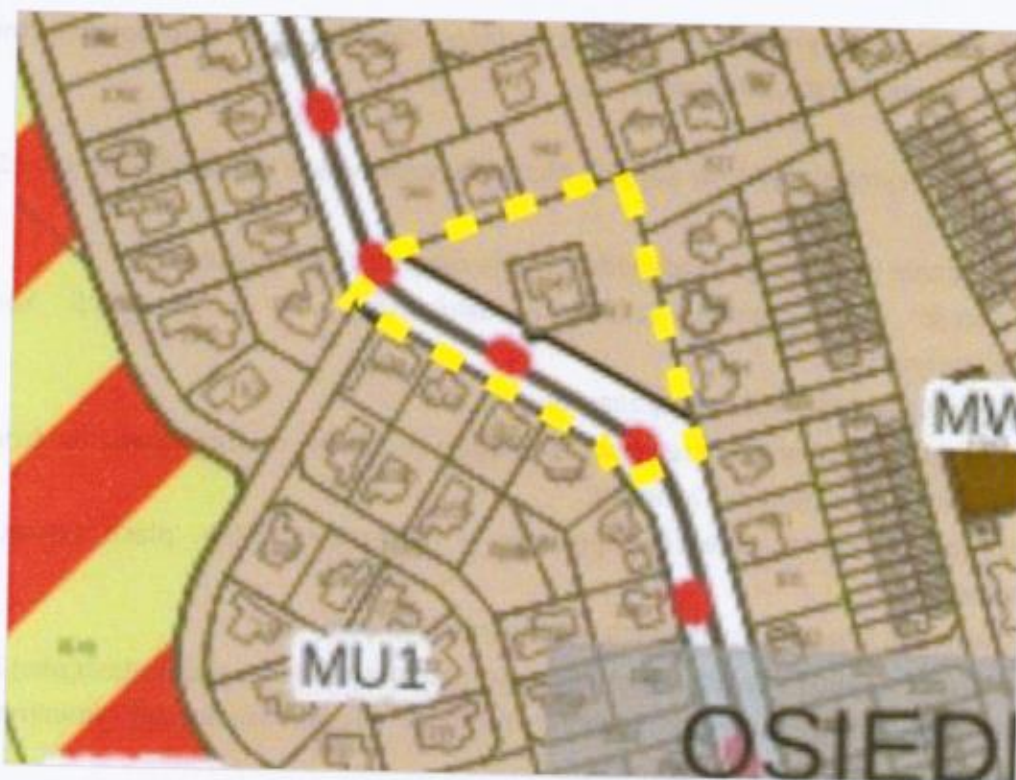
Dla terenów o symbolu MU1 w projekcie zmiany Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), towarzysząca zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo usługowej), zieleni urządzonej i krajobrazowej (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjnej (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 MU1 w obrębie obszarów wskazanych w projekcie zmiany Studium ustalono:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt,
- 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),
- 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,
- 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.



- MU1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- TERENY DRÓG
- ŚCIEŻKI/ TRASY ROWEROWE

Ryc. 5 Wyrys z projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis [dostęp 10.11.2023 r.]

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, naruszy ustalenia Studium, zaś nie naruszy jego zmiany. Stąd dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru niezbędna jest zmiana obowiązującego Studium.

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Analizowany obszar objęty jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Złotniki, rejon między ulicami: Nektarową, Sosnową, Złotnicką i linią kolejową Poznań - Piła, do granicy miasta Poznania, uchwaloną Uchwałą Nr X/91/2003 z dnia 12.06.2003 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 121 poz. 2260), w którym:

- działka o nr ewidencyjnym 1047 przeznaczona jest pod teren usług o symbolu U,
- część działki o nr ewidencyjnym 1046/2 przeznaczona jest pod teren głównych przestrzeni publicznych i oznaczona graficznie (bez symbolu)

- część działki o nr ewidencyjnym 1046/2 przeznaczona jest pod teren ulic lokalnych (układu zewnętrznego), oznaczone symbolem KLz.

Na terenie usług (U) ustalono następujące zasady zagospodarowania:

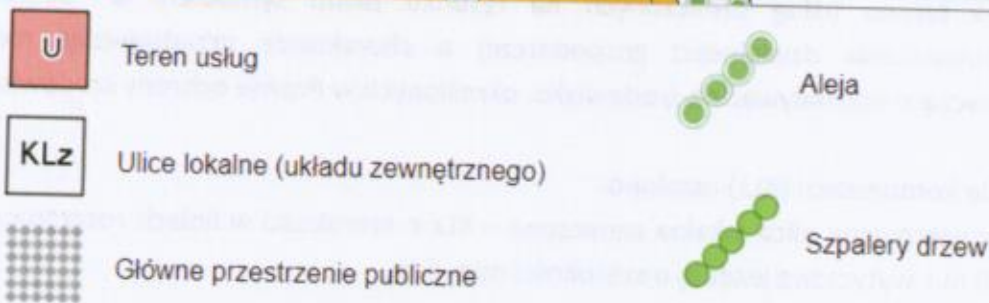
- 1) wysokość budynków usługowych do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 2) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 3) nachylenie połaci dachowych – 22 ° do 45 °,
- 4) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnią terenu,
- 7) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50%,
- 8) minimalna powierzchnię zielni – 20% powierzchni całkowitej działki,
- 9) dla terenu usług oznaczonych na rysunku planu symbolem U* zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Prawie ochrony środowiska.

Na terenie komunikacji (KLz) ustalono:

- 1) projektowana ulica lokalna oznaczona – KLz o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m z wytyczoną jezdnią o szerokości min. 6 m,

W całości na terenie objętym analizą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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



Ryc. 6 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

6. Stan zainwestowania

Na analizowanym obszarze teren działki o nr ewidencyjnym 1047 zabudowany jest budynkiem usługowym, w którym prowadzona jest specjalistyczna przychodnia weterynaryjna oraz wyznaczone zostały miejsca parkingowe. Budynek jest budynkiem jednokondygnacyjnym z dachem płaskim. Na terenie działki o nr ewidencyjnym 1046/2 istnieją dojścia oraz utwardzone dojazdy i miejsca postojowe. Ponadto na terenie występują liczne zadrzewienia oraz elementy małej architektury.



Ryc. 7 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki

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

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez drogi gminne – ulicę Muchomorową, włączoną bezpośrednio do drogi powiatowej - ulicy Żłotnickiej, oraz ulicę Kukulczą i ulicę Pawią. Drogi te mają nawierzchnie utwardzone.



Ryc. 8 Przebieg dróg

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

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach Muchomorowej, Kukuczej i na Placu Sokoła:

- wodociąg w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację sanitarną w eksploatacji AQUANET S.A.,
- kanalizację deszczową 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.



Ryc. 9 Sieć 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 Złotniki – Plac Sokoła jest zasadne w celu umożliwienia rozbudowy specjalistycznej przychodni weterynaryjnej na Osiedlu Grzybowym w Złotnikach. Właściciele prowadzący przychodnię zwrócili się do Wójty Gminy Suchy Las z wnioskiem o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na działce o nr ewidencyjnym 1047, położonej na Osiedlu Grzybowym w obrębie Złotniki. We wniosku wskazano, że procedura planistyczna pozwoli na rozbudowę budynku przychodni o ok. 200 m² powierzchni użytkowej

w celu polepszenia funkcjonowania przychodni bez konieczności przenoszenia działalności do innej lokalizacji.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze, z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, naruszy ustalenia Studium, zaś nie naruszy jego procedowanej zmiany. **Stąd dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru niezbędna jest zmiana obowiązującego Studium.**

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, dotyczących projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las w zakresie dotyczącym zmiany zapisów kierunków zagospodarowania przestrzennego, które odbyły się w dniach od 10 maja 2023 r. do 24 maja 2023 r., przeprowadzonych na podstawie Zarządzenia nr 61/2023 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 26 kwietnia 2023 r., w dniu 13 maja 2023 r. wpłynęła opinia właścicieli działki nr 1047 ze wskazaniem, by wprowadzić na działkach nr 1047 oraz 1046/2 funkcję usługową. W piśmie właściciele odnieśli się do parametrów zabudowy, które z ich punktu widzenia rozbudowy specjalistycznej przychodni weterynaryjnej byłyby najbardziej korzystne tj.:

- możliwość zastosowania dachu płaskiego,
- powierzchnia zabudowy do 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20%,
- parkingi w ramach ogólnodostępnych miejsc publicznych.

Należy zaznaczyć, że Wójt Gminy Suchy Las po wpływie powyższego wniosku właścicieli o zmianę planu miejscowego wystąpił do Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Suchy Las o zaopiniowanie przystąpienia do sporządzenia takowej zmiany planu. Pismem z dnia 27 kwietnia 2022 r. Przewodnicząca Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Suchy Las Radna Joanna Pągowska poinformowała Wójta Gminy Suchy Las, że komisja pozytywnie, jednomyślnie zaopiniowała wniosek o zmianę planu celem umożliwienia rozbudowy istniejącego budynku przychodni weterynaryjnej.

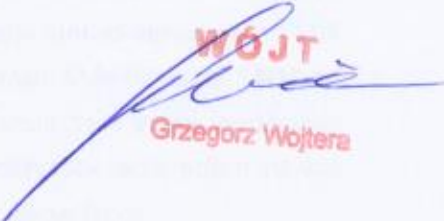
Rozbudowę specjalistycznej przychodni weterynaryjnej zaakceptowali również mieszkańcy Osiedla Grzybowego i Zarząd Osiedla Grzybowego, pod warunkiem jednak, że budynek ten po rozbudowie pozostanie budynkiem jednokondygnacyjnym, a zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bliżej opisanym w podrozdziale 5.2, na przedmiotowej działce można zrealizować budynek usługowy w wysokości do III kondygnacji, w tym z poddaszem użytkowym. Swoje zdanie zebrani wyrazili podczas spotkania konsultacyjnego zorganizowanego przez Zarząd Osiedla Grzybowego oraz Radnych z terenu osiedla dnia 27 czerwca 2022 r.

W projekcie nowego planu należy przeanalizować kwestię umożliwienia powiększenia terenu o przeznaczeniu usługowym celem umożliwienia rozbudowy specjalistycznej przychodni weterynaryjnej oraz zastanowić się nad parametrami zabudowy, które umożliwią realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego. Tym samym należy przeanalizować zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, aby umożliwić podział nieruchomości gminnej dz. 1046/2, celem umożliwienia sprzedaży częścią gruntu właścicielom

przychodni, na którym planują rozbudowę. Istotne jest również zapewnienie lokalizacji miejsc postojowych dla klientów obiektu w celu zapobiegnięcia blokowania jezdni w pasach drogowych oraz przeanalizowanie możliwości wykreowania zielonej przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym.

Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze nie będzie mógł 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.

WOJTA

Grzegorz Wojtera