

**w sprawie wykonania 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 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 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. 24,42 ha) nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W niewielkim, południowym fragmencie analizowanego obszaru obowiązuje 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 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).
  - 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 przeznaczony pod funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (o symbolu MU).
  - 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 ukształtować zapisy pozwalające na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego oraz zaproponowanie odpowiedniej jego obsługi komunikacyjnej.
  - 4) w pasie drogowym drogi gminnej ulicy Sprzeczej wybudowane i zinwentaryzowane zostały sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągowe, telekomunikacyjne oraz podziemna kablowa sieć elektroenergetyczna. Przez obszar opracowania planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.
  - 5) 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 (zatwierdzonego 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 Wójcik



Suchy Las, dnia 13 listopada 2023 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 194/2023  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 13 listopada 2023 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](mailto:ug@suchylas.pl), [www.suchylas.pl](http://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 .....	7
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las. ....	7
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	11
6. Stan zainwestowania .....	13
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru .....	14
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej .....	14
9. Podsumowanie .....	15

## Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU SUCHY LAS .....	5
RYC. 2 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU .....	6
RYC. 3 GRANICE ANALIZOWANEGO TERENU .....	7
RYC. 4 WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUCHY LAS.....	9
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 .....	14
RYC. 9 SIEĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE .....	15

## 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, 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 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. Wyłącznie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi ukształtować zapisy pozwalające 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. Obszar objęty analizą ma powierzchnię ok. 24,42 ha. Granice analizowanego obszaru stanowią:

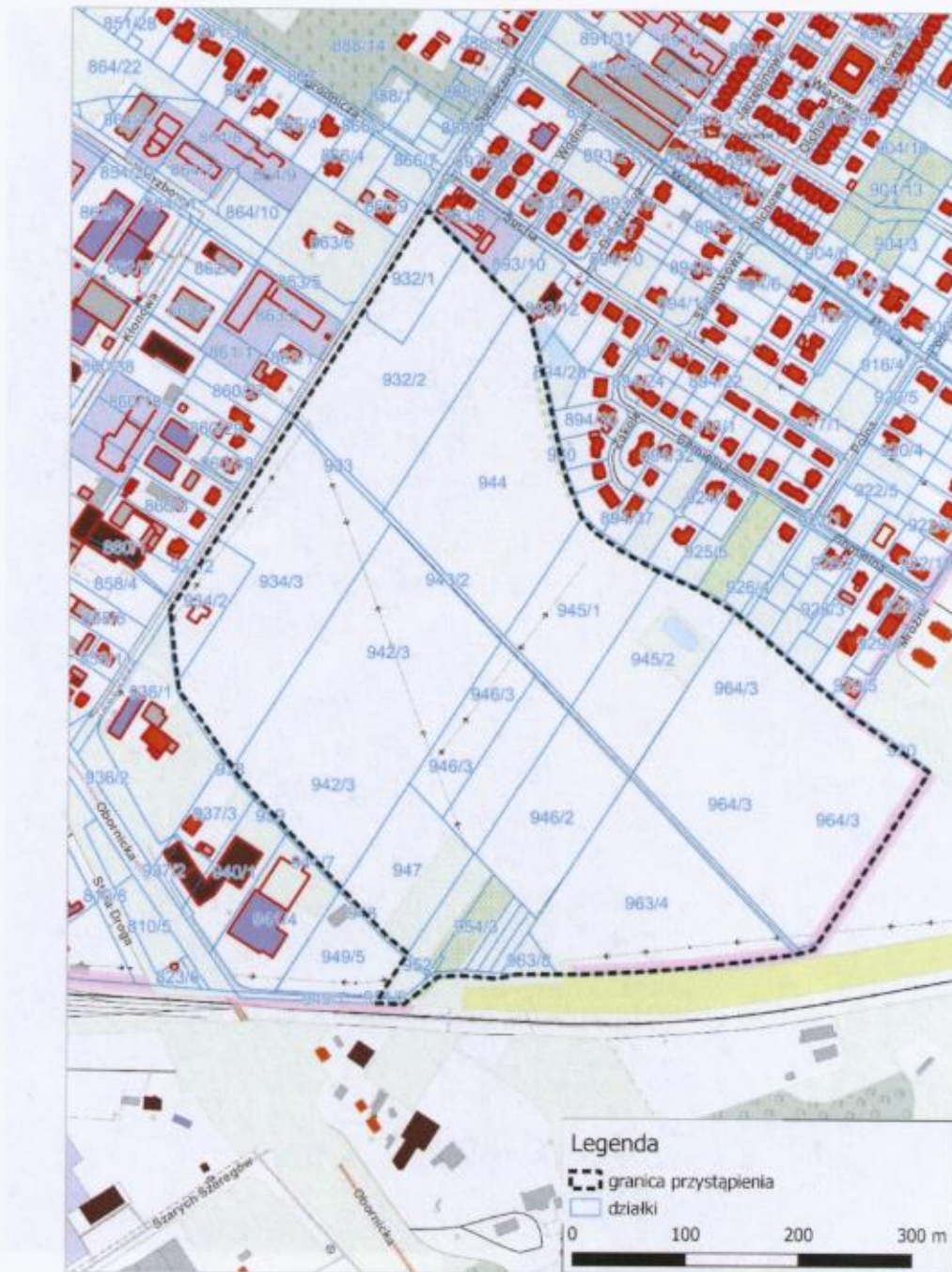
- od północnego zachodu ulica Sprzeczna,
- od północnego wschodu rów melioracyjny,
- od południowego wschodu teren przyległy do linii kolejowej oraz graniczący z Miastem Poznań,
- od południowego zachodu rów melioracyjny.

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 10.11.2023 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 jest własnością osób prawnych i fizycznych, za wyjątkiem działek o nr ewidencyjnych 942/3, 943/2, 944, 949/7 oraz pas drogowy ulicy Sprzecznej, które są 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 mieszkaniową i zabudowę usługową o symbolu MU. Przez analizowany obszar przebiega linia teleradiowa wraz z pasem ochronnym oraz linia



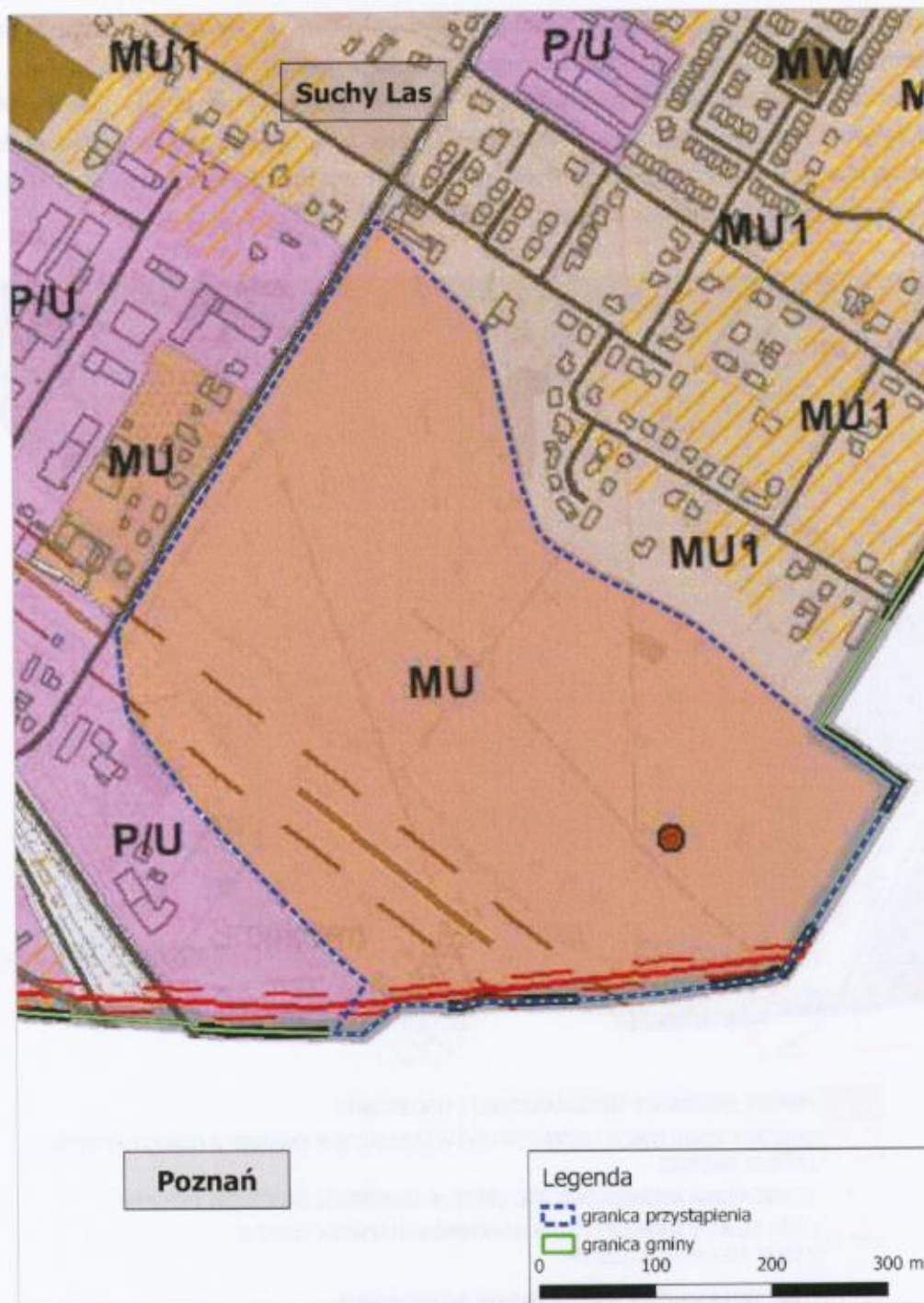
elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Ponadto zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków.

Dla terenów o symbolu MU w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową), 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).
- **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 wyłącznie na terenach: - **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 których obowiązują ustalenia w zagospodarowaniu terenów jak dla terenu MW.

Dla terenów o symbolu MU w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się:

- 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.



<b>MU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>P/U</b>	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EVIDENCJI ZABYTKÓW W TYM STANOWISKA O NIEPEWNEJ LOKALIZACJI (w)
	DYSTRYBUCYJNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	LINIE TELERADIOWE WRAZ Z PASAMI OCHRONNYMI

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 nie ulegnie znaczącej zmianie. Teren będzie objęty funkcją MU jak w obowiązującym Studium. Część analizowanego obszaru położona będzie w obszarze lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Zlokalizowane jest tam również stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków PTM2MM.



Ryc. 5 Wyrzys 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 10.11.2023 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 w południowej części w niewielkim fragmencie 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 przeznaczają grunty pod:

- 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 D (ulice dojazdowe) – symbol 12kD.

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)** ustala się 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.

Na **terenie zadrzewionym (2ZL2)** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu z zastrzeżeniem ustaleń §8 ust. 4 pkt 7,
- 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 ustalono 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,
- 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.

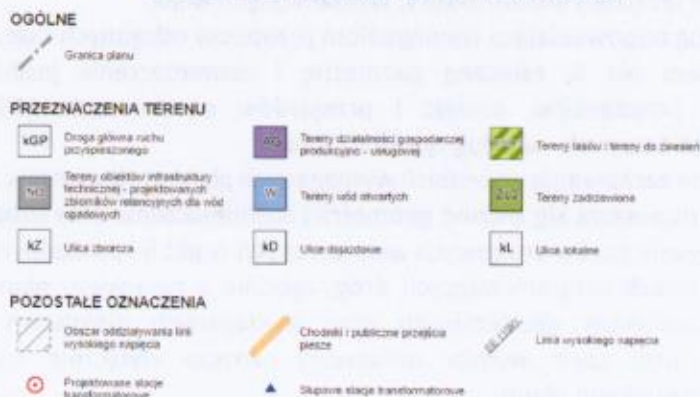
Ponadto ustalono szerokość ulicy kD12 na 10,0 m, z zachowaniem podziału geodezyjnego istniejącego po stronie południowej. Ponadto na terenie ulicy kD12 obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczenia ulic dojazdowych. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono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

W 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.



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

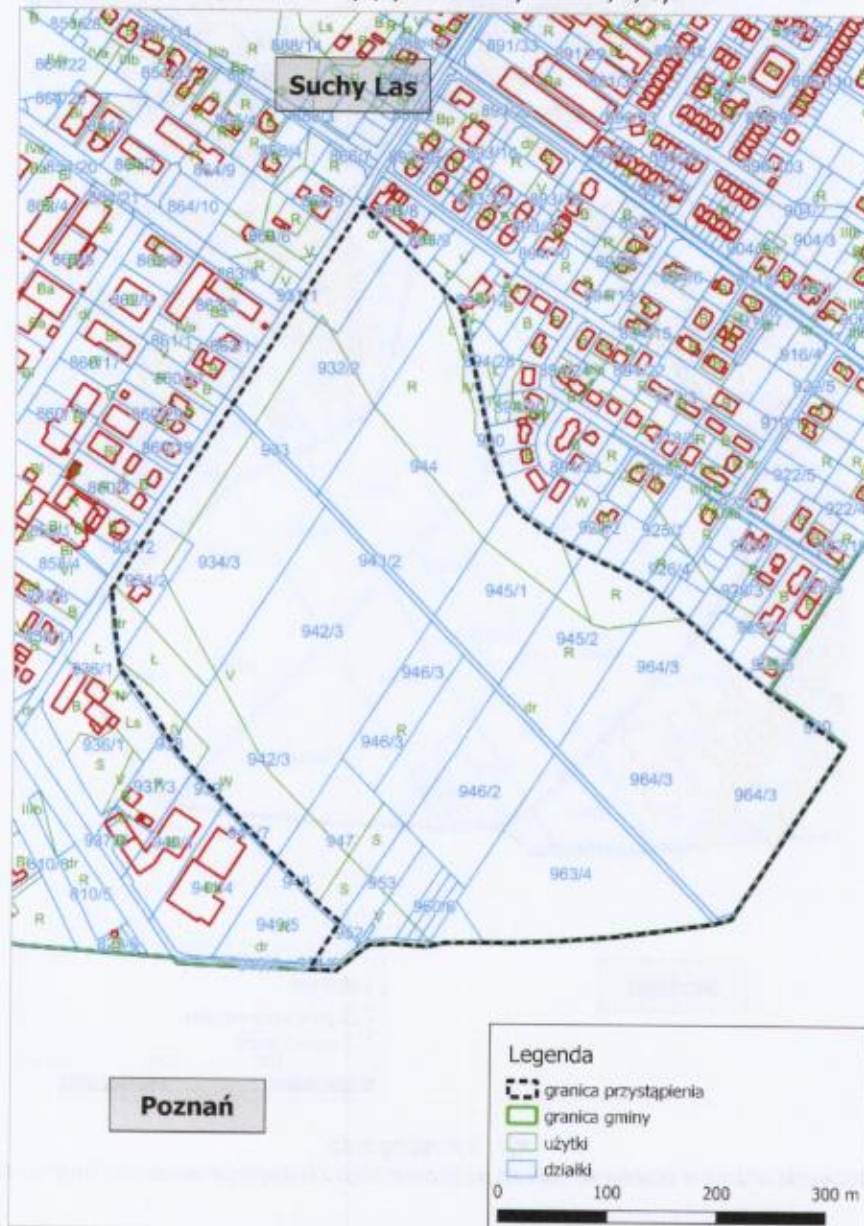


Ryc. 6 Wyrwy z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

## 6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar nie jest zabudowany. Wyłącznie 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. 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 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użyci

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 drogę gminną - ulicę Sprzeczną, włączoną bezpośrednio do głównej drogi gminnej, ulicy Obornickiej. Droga ta ma nawierzchnię asfaltową.



Ryc. 8 Przebieg dróg

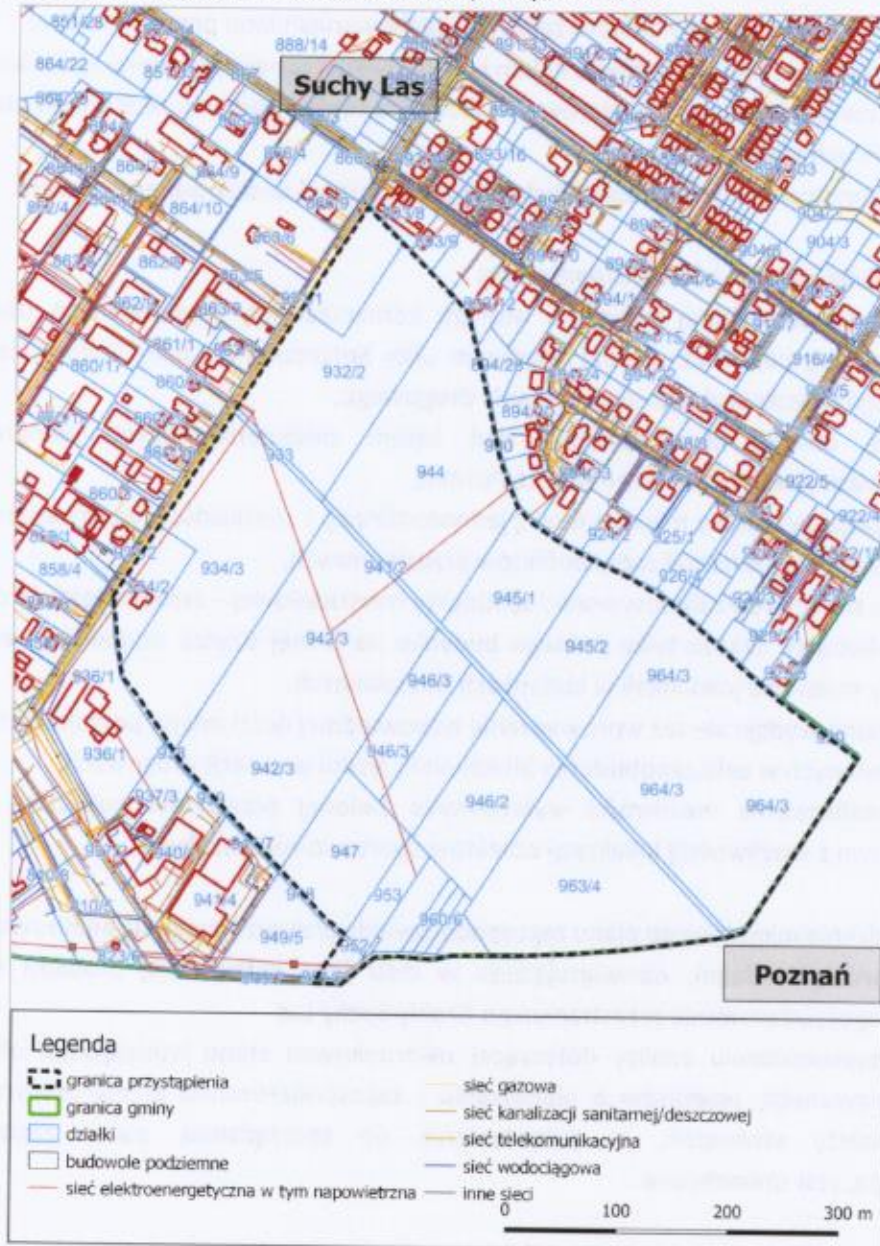
Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 10.11.2023 r.]

## 8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

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

- 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 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 Suchy Las – rejon ulicy Sprzecznej jest zasadne ze względu na to, że analizowany obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, więc wyłącznie 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.

**WÓJT**  
  
 Grzegorz Wojters