

w sprawie przyjęcia analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej 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 Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej, 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. 9,79 ha) na znacznej części nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) na niewielkim obszarze w północno-zachodniej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południowy Wschód podjęty uchwałą nr XLVIII/450/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18.10.2001 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 139 z 2001-11-15, poz. 2788), w którym wyznaczono następujące przeznaczenia: MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Mj/Z – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą, Z – tereny zieleni, W – tereny wód, kD – tereny komunikacji - ulice dojazdowe oraz kl – tereny komunikacji - zjazdy indywidualne do pojedynczych lub kilku działek;
 - 3) 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, dla obszaru objętego analizą zostały określone następujące kierunki przeznaczenia: MU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami oraz tereny rolnicze;
 - 4) występuje konieczność ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także szczegółowych 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;
 - 5) występuje konieczność dostosowania przeznaczenia terenu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego Gminy.
3. Wpłynął wniosek osoby fizycznej o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 31/33 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
4. 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 9 czerwca 2025 r.

Załącznik do Zarządzenia nr 101/2025
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 9 czerwca 2025 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej
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	7
5. Stan planistyczny	8
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.....	8
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
6. Stan zainwestowania	13
7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru	15
8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej	16
9. Podsumowanie	17

Spis rycin

RYC. 1 POŁOŻENIE ANALIZOWANEGO OBSZARU NA TLE OBRĘBU ŻŁOTKOWO.....	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 OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
RYC. 6 WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW - UŻYTKI	13
RYC.7 Mapa hipsometryczna.....	14
RYC. 8 PRZEBIEG DRÓG	15
RYC. 9 SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ANALIZOWANYM OBSZARZE	16

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 do wykonania takiej analizy przed podjęciem, przez radę gminy, uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

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 szczegółowych 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.

Wpłynął również wniosek osoby fizycznej o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 31/33 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Granice terenu objętego analizą

Analizą objęto obszar położony we wschodniej części miejscowości Złotkowo o powierzchni około 9,79 ha. Granice analizowanego obszaru wyznaczają: od wschodu ul. Żytnia, od północy ul. Leśna i Lipowa, od zachodu i południa – ul. Oliwkowa oraz granica zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Słonecznikowej.

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

Ryc. 1 Położenie analizowanego obszaru na tle obrębu Złotkowo



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.06.2025 r.]

Ryc. 2 Granice analizowanego terenu

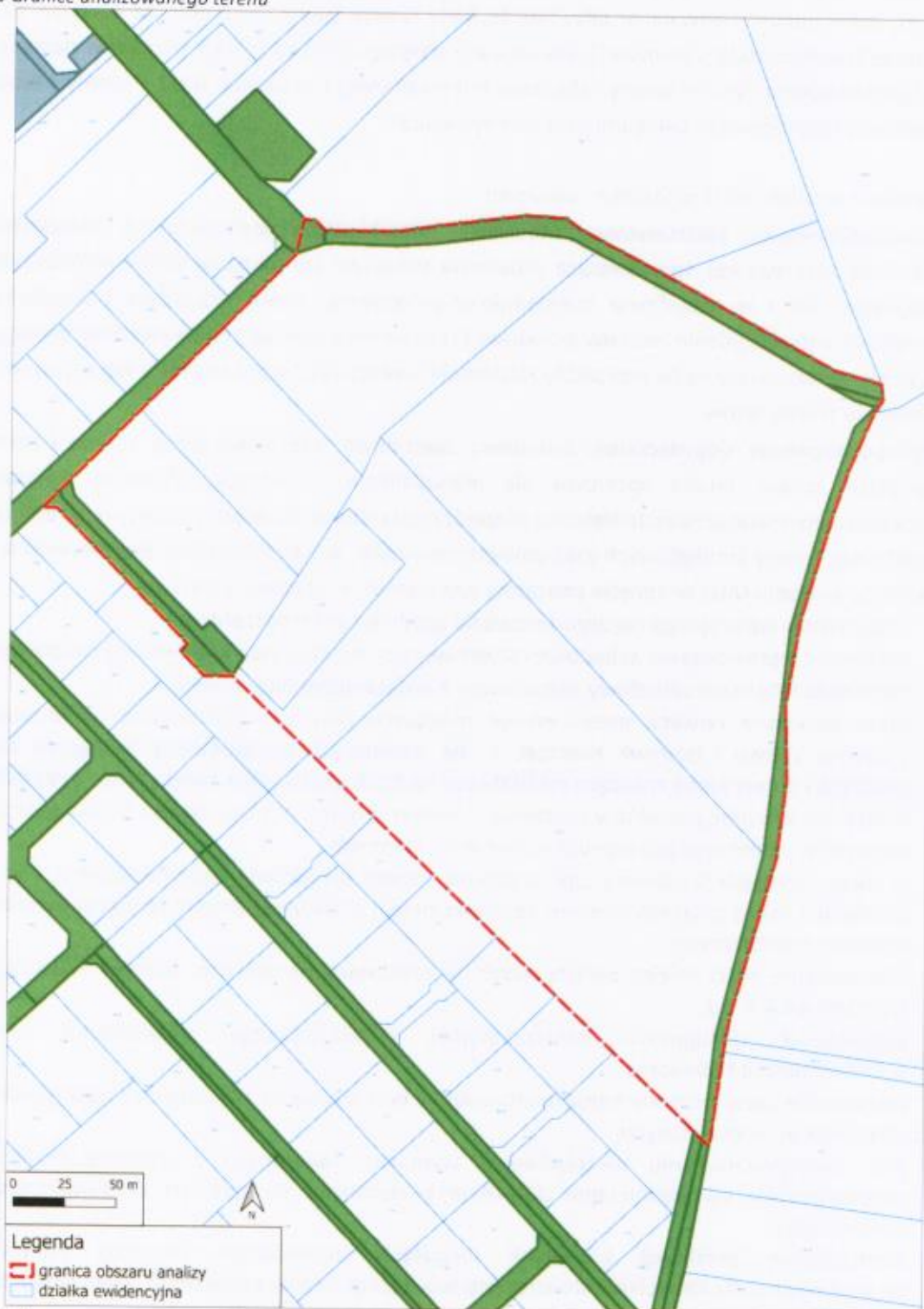


Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.06.2025 r.]

4. Stan własnościowy

Analizowany teren, z wyjątkiem działek drogowych, tj. ulicy Żytniej, Leśnej i Oliwkowej, należących do gminy Suchy Las, w całości jest własnością osób fizycznych. Na rycinie 3 zielonym kolorem oznaczono grunty będące własnością gminy Suchy Las.

Ryc. 3 Granice analizowanego terenu



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <http://mapy.geoportal.gov.pl> [dostęp 07.06.2025 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”), dla obszaru objętego analizą zostały określone następujące kierunki przeznaczenia: MU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami oraz tereny rolnicze.

Dla terenów o symbolu MU1 w 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 krajobrazowa (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 Studium ustala się:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, **z wyłączeniem biogazowni,**
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, **a dla istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakaz zwiększania liczby DJP,**
- 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 V.1.3,**
- 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.

Dla terenów o symbolu MU2 w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza), zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleni urządzona i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleni izolacyjna (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 MU2 w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się:

- uzupełnienie istniejącego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, **z wyłączeniem biogazowni,**
- ~~postuluje się~~ zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco i potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz hodowli ~~w systemie beźściółkowym; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji tych przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko nie wykaze negatywnego oddziaływania na środowisko (w tym na tereny zabudowy mieszkaniowej), o którym mowa w obowiązujących przepisach,~~ **a dla istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakaz zwiększania liczby DJP,**
- przy zagospodarowywaniu terenów położonych w granicach „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej ~~w gminie Suchy Las~~” nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z uchwały w sprawie utworzenia przedmiotowego obszaru, ~~w szczególności dotyczącego zakazu lokalizacji ośrodków chowu i hodowli posługujących się metodą beźściółkową,~~ zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 V.1.3,**
- 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.

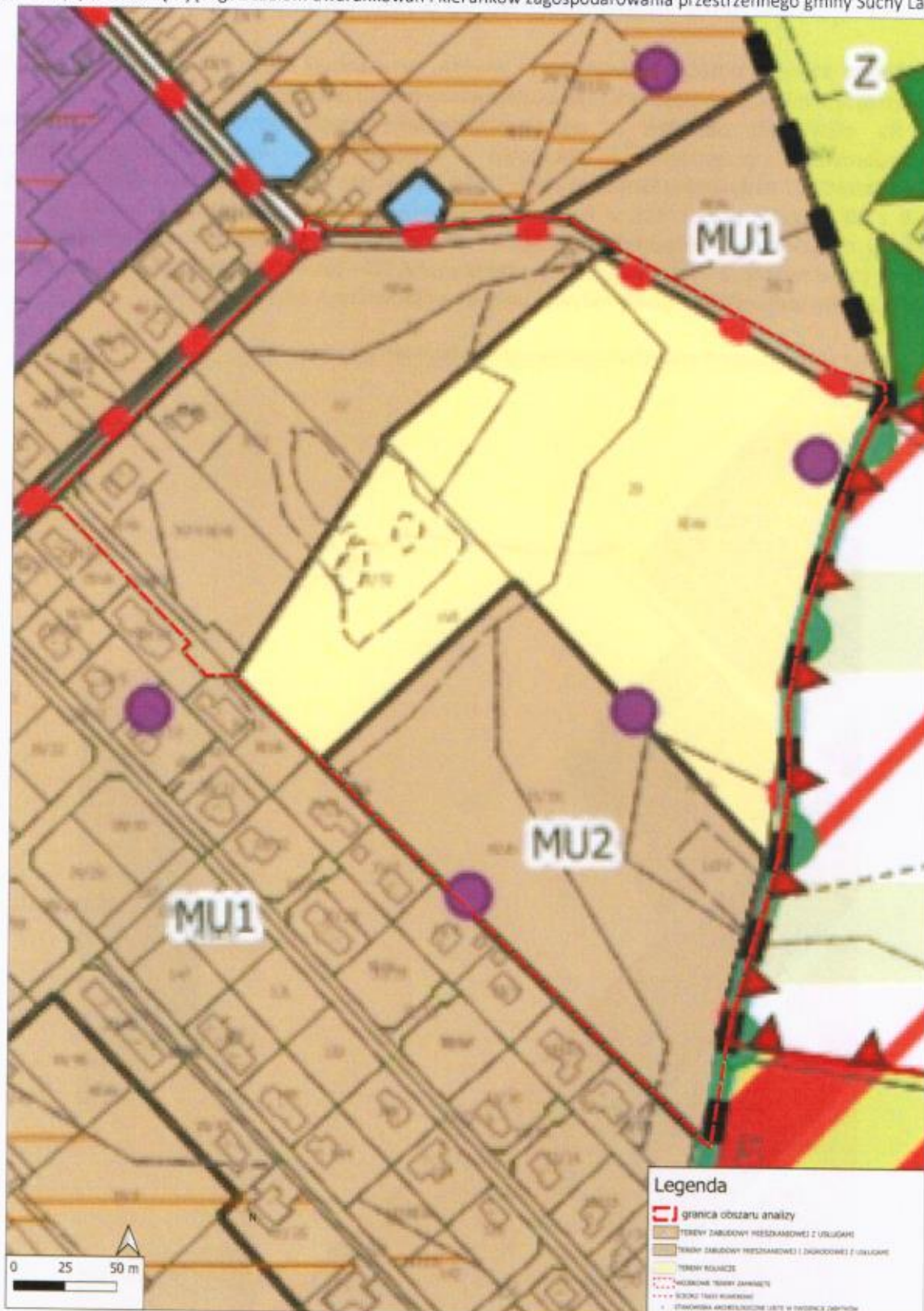
Dla terenów rolniczych w Studium ustalono:

- **Zagospodarowanie podstawowe:** przewiduje się pozostawienie terenów rolniczych w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Dla terenów rolniczych w obrębie obszarów wskazanych w Studium ustala się:

- ~~zakaz lokalizacji nowych budynków, zgodnie z rozdziałem 6. Tereny wyłączone spod zabudowy,~~
- ~~dopuszczenie kontynuacji funkcji dla istniejącej zabudowy o funkcji rolniczej i zagrodowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy do maksymalnie 20% w stosunku do istniejącej zabudowy, z zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zabudowy w zakresie chowu lub hodowli zwierząt (zakaz nie dotyczy dz. nr: 5, 45, 156/5, 179 obr. Zielątkowo) i biogazowni;~~
- ~~zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, a dla istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakaz zwiększania liczby DJP, (zakaz nie dotyczy dz. nr: 5, 45, 179 obr. Zielątkowo, 261/1, 264/6 obr. Chludowo);~~
- kontynuację funkcji dla istniejących obiektów o funkcji innej niż funkcja rolnicza, bez możliwości ich rozbudowy,
- ochronę gleb III klasy bonitacyjnej przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi,
- wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb,
- dopuszcza się wprowadzanie zalesień stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody, dopuszczenie terenów śródlądowych wód powierzchniowych, w tym niewielkich zbiorników wodnych.

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 07.06.2025 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.

5.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Teren, którego dotyczy przedmiotowa analiza, w znacznej części nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na niewielkim obszarze w północno-zachodniej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – Południowy Wschód podjęty uchwałą nr XLVIII/450/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18.10.2001 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 139 z 2001-11-15, poz. 2788), w którym wyznaczono następujące przeznaczenia: MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Mj/Z – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą, Z – tereny zieleni, W – tereny wód, kD – tereny komunikacji - ulice dojazdowe oraz kl – tereny komunikacji - zjazdy indywidualne do pojedynczych lub kilku działek.

Ryc. 5 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.06.2025 r.]

6. Stan zainwestowania

Analizowany obszar użytkowany jest głównie rolniczo, w północno-zachodniej części zlokalizowane są wyłącznie dwa budynki mieszkaniowe. We wschodnim narożniku działki ewid. nr 31/33 występuje zieleń wysoka. W centralnej części terenu zlokalizowany jest staw.

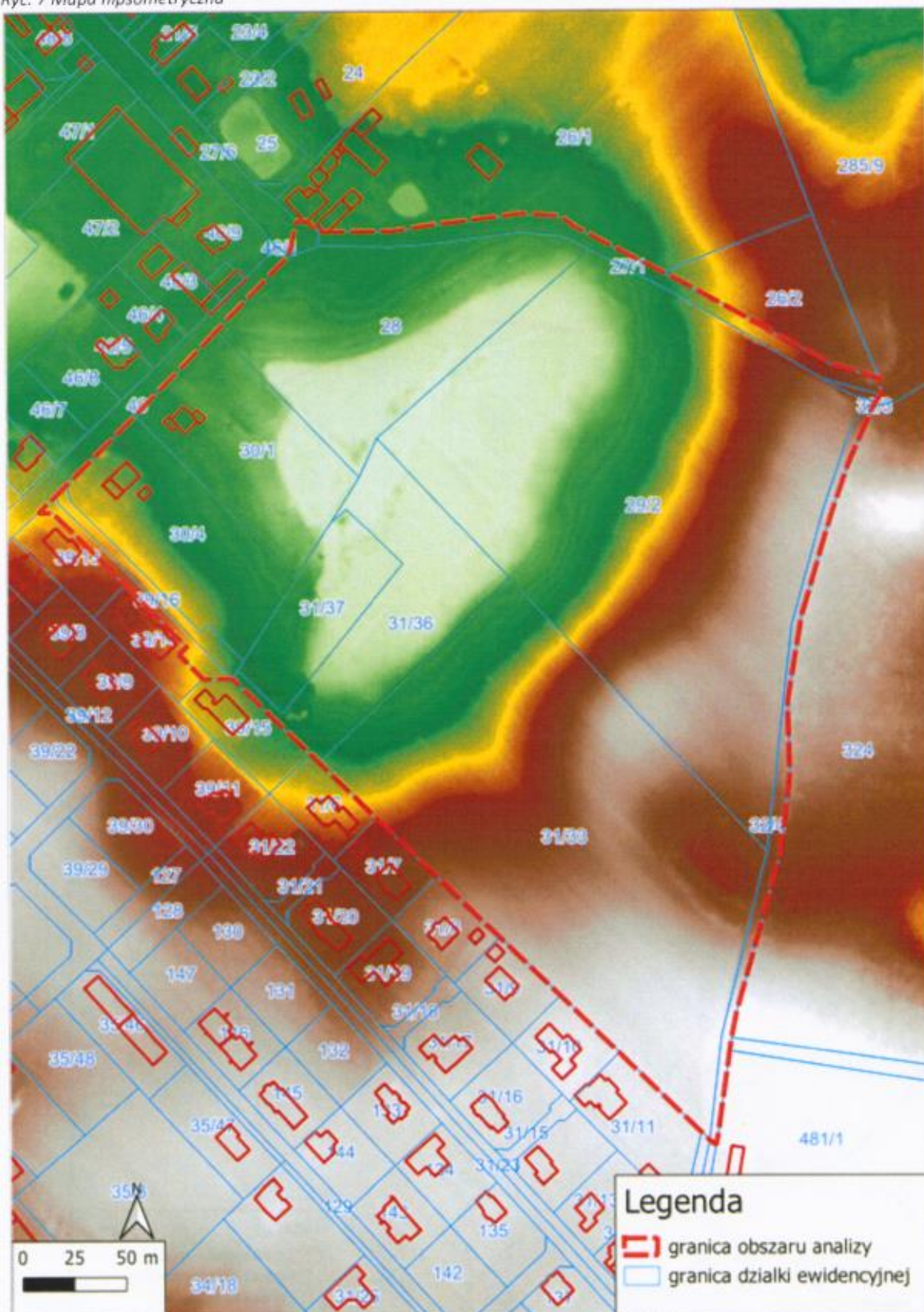
Ryc. 6 Wyrys z mapy ewidencji gruntów - użytki



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.06.2025 r.]

Obszar objęty analizą charakteryzuje się znacznymi spadkami terenu w stronę centrum obszaru tj. stawu, co przedstawia ryc. 7. Różnice w wysokości wynoszą ok. 9 m.

Ryc. 7 Mapa hipsometryczna



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.06.2025 r.]

7. Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru

Dojazd do analizowanego obszaru odbywa się drogami gminnymi: ulicą Żytnią, która posiada nawierzchnię gruntową, ulicami Leśną i Lipową o nawierzchni bitumicznej oraz ulicą Oliwkową wykonaną z kostki brukowej. Ulice Żytnia i Lipowa łączą się z ulicą Obornicką, stanowiącą główny szlak komunikacyjny Gminy. W odległości około 850 m, przy ul. Obornickiej, zlokalizowany jest przystanek komunikacji publicznej Złotkowo/Żytnia obsługiwany przez cztery linie autobusowe. Nieco dalej znajduje się stacja kolejowa Złotniki/PKM, zlokalizowana przy linii kolejowej nr 354, łączącej Poznań Główny z Piłą Główną.

Ryc. 8 Przebieg dróg



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.06.2025 r.]

8. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Analizowany obszar w większości nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Pełne uzbrojenie tj. sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć elektroenergetyczną, gazociąg i sieć teletechniczną posiadają ulice Lipowa oraz Oliwkowa. Wzdłuż ulicy Leśnej zlokalizowane są sieci teletechniczne oraz elektroenergetyczna.

Ryc. 9 Sieci infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze



Źródło: opracowanie własne w programie Qgis na podstawie <https://suchylas.e-mapa.net/> [dostęp 07.06.2025 r.]

9. Podsumowanie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotkowo – rejon ulic Żytniej i Leśnej jest zasadne ze względu na to, że w większości 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 szczegółowych 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.

Dodatkowo obszar objęty przedmiotową analizą był przedmiotem wniosku o sporządzenie planu.

W projekcie nowego planu proponuje się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością wprowadzenia zabudowy usługowej przy minimalizacji konfliktów przestrzennych,
- 2) w celu zmniejszenia intensywności zabudowy mieszkaniowej zasadne jest wprowadzenie dla tej zabudowy nakazu tylko jednego budynku na jednej działce budowlanej,
- 3) konieczne wydaje się też wprowadzenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działkach budowlanych w celu zapobiegania blokowaniu jezdni w pasach drogowych.

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 Wojtera