

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do, wyłożonego ponownie do publicznego
wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej**

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 t. j.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag, wniesionych w terminie, do – wyłożonego ponownie do publicznego wglądu, projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej**, zwanego dalej „planem”, przez:

1. Osobę fizyczną, z dnia 2.08.2022 r. (data wpływu 5.08.2022 r.), o treści:
 - 1) a) „Wnioskuje o ograniczenie w metrach kwadratowych maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej na całym terenie objętym planem (...)”;
b) /c.d. z ppkt. a)/ „(...) i powierzchni usługowej do 180 m² na segmencie 1MN/U i 2MN/U.”;
 - 2) a) „Wnioskuje o zmniejszenie budynków do 2-óch kondygnacji w segmentach 7MN i 8MN (...)”;
b) /c.d. z ppkt. a)/ „(...) i ograniczenie wysokości tych budynków do 10 metrów przy zastosowaniu wyłącznie dachów stromych lub wielospadowych o kącie nachylenia jak w projekcie (...)”;
c) /c.d. z ppkt. a) i b)/ „(...) i tym samym zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnej do 0,5.”
 - 3) „Wnioskuje o objęcie ograniczeniem budowy kondygnacji podziemnych wyłącznie do jednej na całym obszarze objętym w/w projektem.”;
 - 4) „Wnioskuje o zezwolenie na budowę nowych domów wyłącznie z dachami stromymi do wysokości 10 metrów.”
2. Osoby fizyczne, z dnia 16.08.2022 r. (dwa pisma, data wpływu do Urzędu: 17.08.2022 r.), o treści:
 - 1) „Uwaga do § 2 ustęp 2)
*§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;*
Zwracam się PONOWNIE z wnioskiem o całkowite wykreślenie takiej kategorii budynku. Teren powinien być przeznaczony pod zabudowę jednorodziną, gdzie dopuszczalny procent funkcji usługowej wg Prawa Budowlanego to 30%...”;
 - 2) „Uwaga do § 3 ustęp 2)
*§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNIU, 2MN/U, 3MN/U;*
Zwracam się PONOWNIE z wnioskiem o wykreślenie: ‘lub zabudowy usługowej’...”;
 - 3) „Uwaga do § 3 ustęp 4)
4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ;

Zwracam się PONOWNIE z wnioskiem o niewprowadzanie dróg kategorii zbiorczej.”;

4) „Uwaga do § 4 ustęp 3)

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

Wnoszę PONOWNIE o usunięcie zapisu: "i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami".”;

5) „Uwaga do § 5 (...)”

a) „(...) § 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) zakaz lokalizacji:

W paragrafie opisano cały wachlarz usług, których ze względu na swoją uciążliwość nie dopuszcza się na przedmiotowym terenie.

Wnoszę PONOWNIE o dodanie zakazu lokalizacji:

1. budynków o jakiejkolwiek funkcji handlowej, (...)”;

b) /c.d. z ppkt. a)/ „(...) 2. budynków o funkcji usługowej za wyjątkiem dopuszczonej w ramach definicji domu jednorodzinnego, jako działalności bardzo uciążliwej (...)”;

6) „Uwagi do § 11 (...)”

a)

- „(...) 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;

Wnoszę PONOWNIE o zachowanie tego zapisu (...)”;

- /c.d. z ppkt. a) tir. 1/ „(...) oraz jego rozszerzenie o możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku (...)”;

- /c.d. z ppkt. a) tir. 1 i 2/ „(...) a także możliwość realizacji 1 mieszkania na jednej działce budowlanej, pomimo prawdopodobnych, jednostkowych prób uchylecia tego ustępu.”;

b)

- „4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii.

Pragnę zwrócić PONOWNIE uwagę, że Warunki Techniczne dokładnie wskazują gabaryty budynku gospodarczego w wymienionej powyżej lokalizacji — maks. 6,5m długości i 3m wysokości. Co prawda lokalizacja budynków bezpośrednio w granicy lub 1,5m od niej, dopuszczona jest w WT pod warunkiem uchwalenia takiego zapisu w planie miejscowym, ale dopuszczenie do realizacji w granicy budynków bez ograniczeń powierzchniowych i o wysokości 5 lub 4m doprowadzi, prędzej czy później, do sporów sąsiedzkich albo jakiś deweloperskich patologii.

Wnoszę o ponowne rozpatrzenie tego ustępu i wnoszę do wprowadzenia powierzchni granicznych (wprost), dla zabudowy gospodarczej (...)”;

- /c.d. z ppkt. b) tir. 1/ „(...) oraz zmniejszenia dopuszczalnych wysokości. Budynek o wysokości 4m z dachem płaskim, bez ograniczenia wielkości powierzchni zabudowy to idealny kandydat na nielegalny warsztat lub magazyn przyległy do urzędzonej w domu hurtowni.”;

c)

- „5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: a) dla terenów: 1MN,

2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN — od 0,05 do 0,60, b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN — od 0,05 do 0,50;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy: a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN - 30% powierzchni działki budowlanej, b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN - 25% powierzchni działki budowlanej;

Wnoszę PONOWNIE o zmianę wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wymienione w ust. 5 i 6

(...)

Wnoszę o maksymalnie 20% powierzchni zabudowy (...)",

- /c.d. z ppkt. c) tir. 1/ „(...) oraz 40% intensywności zabudowy.”;

d) „7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

Wnoszę PONOWNIE o zmianę z 35% na 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej.”;

e)

- „9) maksymalną wysokość: a) budynków mieszkalnych:

- o dachach stromych - do 10,0 m,

- o dachach płaskich - do 8,0 m;

Wnoszę PONOWNIE o zmianę - do 9 m o dachach spadzistych (...)",

- /c.d. z ppkt. e) tir. 1/ „(...) i 7,0 m o dachach płaskich.”;

7) „Uwagi do § 14 (...)"

a) „(...) Wnoszę PONOWNIE o wykreślenie możliwości lokalizacji budynków usługowych, zwłaszcza mieszkalno-usługowych, których powierzchnia, w świetle w/w zapisów będzie praktycznie nieograniczona. (...)"

b) /c.d. z ppkt. a)/ „(...) 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,05 do 0,90;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;

Wyżej wymienione wskaźniki są niedopuszczalne i nijak się mają do otaczającej zabudowy.(...)"

c) /c.d. z ppkt. a) i b)/ „(...) Nie ma podanych maksymalnych dopuszczalnych rozmiarów działek budowlanych. Obecny właściciel lub inny inwestor, który teren nabędzie albo już nabył, będzie mógł wybudować "centrum handlowe".(...)"

d) /c.d. z ppkt. a), b), c)/ „(...)Wnoszę zatem PONOWNIE o zmianę przygotowanego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej i uwzględnienie w nim wnoszonych także przez innych mieszkańców uwag.”.

3. Osoby fizyczne, z dnia 16.08.2022 r. i 19.08.2022 r. (31 pism, data wpływu do Urzędu: 19.08.2022 r. i 22.08.2022 r.), o treści:

1) „Uwaga do § 2 ustęp 2)

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokal użytkowy o funkcji usługowej;

Zwracamy się PONOWNIE z wnioskiem o całkowite wykreślenie takiej kategorii budynku.”;

2) „Uwaga do § 3 ustęp 2)

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 2) *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNIU, 2MN/U, 3MN/U;*
 Zwracamy się PONOWNIE z wnioskiem o wykreślenie: "lub zabudowy usługowej"....";
- 3) „Uwaga do § 3 ustęp 4)
 4) *tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ;*
 Zwracamy się PONOWNIE z wnioskiem o niewprowadzanie dróg kategorii zbiorczej.”;
- 4) „Uwaga do § 4 ustęp 3)
 § 4. *W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:*
 3) *zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;*
 Wnioskujemy PONOWNIE o usunięcie zapisu: "i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami".”;
- 5) „Uwaga do § 5 (...)”
 a) „(...) § 5. *W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:*
 1) *zakaz lokalizacji:*
 W paragrafie opisano cały wachlarz usług, których ze względu na swoją uciążliwość nie dopuszcza się na przedmiotowym terenie. Wnioskujemy ponownie o dodanie zakazu lokalizacji:
 1. *budynków o jakiejkolwiek funkcji handlowej, (...);*
 b) */c.d. z ppkt. a)/ „(...) 2. budynków o funkcji usługowej za wyjątkiem dopuszczonej w ramach definicji domu jednorodzinnego, jako działalności bardzo uciążliwej (...).”;*
- 6) „Uwagi do § 11”
 a) „1) *lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;*
 Apelujemy PONOWNIE o zachowanie tego zapisu za wszelką cenę, pomimo prawdopodobnych, jednostkowych prób uchylecia tego ustępu.”;
 b) „4) *dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii.*
 Pragniemy zwrócić PONOWNIE uwagę, że Warunki Techniczne dokładnie wskazują gabaryty budynku gospodarczego w wymienionej powyżej lokalizacji – maks. 6,5m długości i 3m wysokości.”;
 c)
 - „5) *wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN — od 0,05 do 0,60, b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN — od 0,05 do 0,50;*
 6) *maksymalną powierzchnię zabudowy: a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN - 30% powierzchni działki budowlanej, b) dla terenów: 6MN, 12MN, 13MN - 25% powierzchni działki budowlanej;*
 Wnioskujemy PONOWNIE o zmianę wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wymienione w ust. 5 i 6
 (...)
 Wnioskujemy o maksymalnie 20% powierzchni zabudowy (...);
 - */c.d. z ppkt. c) tir. 1/ „(...) oraz 40% intensywności zabudowy.”;*

- d) „7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
Wnioskujemy PONOWNIE o zmianę z 35% na 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej.”;
- e)
- „9) maksymalną wysokość: a) budynków mieszkalnych:
 - o dachach stromych - do 10,0 m,
 - o dachach płaskich - do 8,0 m;
 Wnioskujemy PONOWNIE o zmianę - do 9 m o dachach spadzistych (...),
 - /c.d. z ppkt. e) tir. 1/ „(...) i 7,0 m o dachach płaskich.”;
- 7) „Uwagi do § 14 (...)”
- a) „(...)Wnioskujemy PONOWNIE o wykreślenie możliwości lokalizacji budynków usługowych, zwłaszcza mieszkalno-usługowych, których powierzchnia, w świetle w/w zapisów będzie praktycznie nieograniczona. (...)”;
 - b) /c.d. z ppkt. a)/ „(...) 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,05 do 0,90;
5) maksymalną powierzchnie zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 20%;
Wyżej wymienione wskaźniki są niedopuszczalne i nijak się mają do otaczającej zabudowy. (...)”;
 - c) /c.d. z ppkt. a) i b)/ „(...) Wnioskujemy zatem PONOWNIE o zmianę przygotowanego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Leśnej i Dębowej i uwzględnienie w nim wnoszonych przez mieszkańców uwag.
4. Osoby fizyczne, z dnia 19.08.2022 r. (dwa pisma, data wpływu do Urzędu: 19.08.2022 r.), w sprawie:
- 1) dopuszczenia budowy dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej na działkach o nr ewid. 142/4 i 142/16, położonych w Suchym Lesie;
 - 2) dopuszczenia powierzchni nowo wydzielanych działek minimum 450 m².
5. Osoby fizyczne, z dnia 19.08.2022 r. (jedno pismo, data wpływu do Urzędu: 22.08.2022 r.), o treści:
- 1) „(...) wnoszę o rozpatrzenie uwagi dotyczącej działek o numerach 131/32 i 131/6 prosząc o możliwość przeznaczenia 50% powierzchni całkowitej budynku na usługi na obszarze tych dwóch działek. (...)”;
 - 2) „W kwestii pozostałych uwag dotyczących zwłaszcza kwestii związanych z ochroną środowiska jak też kwestii zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz uwag dotyczących dróg publicznych wniesionych wcześniej przez mieszkańców i omawianych na spotkaniu z udziałem radnych, pracowników biura urbanistycznego przychylamy się do stanowiska mieszkańców. Wszystkim nam zależy planie zagospodarowania przestrzennego, który podtrzyma dotychczasowy charakter tego terenu.”.

postanawiam:

- a) uwzględnić uwagi wymienione w pkt:
 1. 2a);
 2. 3), 4), 6a) tir. 1, 6e) tir. 1;
 3. 3), 4), 6a), 6e) tir. 1;
- b) nie uwzględnić uwag wymienionych w pkt:
 1. 1a), 1b), 2b), 2c), 3), 4);

h

2. 1), 2), 5a), 5b), 6a) tir. 2, 6a) tir. 3, 6b) tir. 1, 6b) tir. 2, 6c) tir. 1, 6c) tir. 2, 6d), 6e) tir. 2, 7a), 7b) – ze względu na brak precyzyjnej treści uwagi, 7c), 7d);
 3. 1), 2), 5a), 5b), 6b) – ze względu na brak precyzyjnej treści uwagi, 6c) tir. 1, 6c) tir. 2, 6d), 6e) tir. 2; 7a), 7b) – ze względu na brak precyzyjnej treści uwagi, 7c);
 4. 1), 2);
 5. 1), 2) – ze względu na brak precyzyjnej treści uwagi;
- d) podtrzymać stanowisko wyrażone w Zarządzeniu nr 40/2022 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 28 lutego 2022 r., z uwzględnieniem stanowiska wyrażonego w niniejszym Zarządzeniu;
- e) przekazać projekt planu do weryfikacji pod kątem możliwości zmiany wskaźników w innym zakresie niż wskazują powyższe uwagi.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Gminnej Pracowni Urbanistycznej Urzędu Gminy Suchy Las.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Wójta Gminy

Marek Białski

Z-ca Wójta Gminy