WÓJT
GMINY SUCHY LAS

Zarządzenie nr 142/2024
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 września 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1112)

Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:

§ 1.

1. Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 12 lipca 2024 r. do dnia 5 sierpnia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.
2. Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest załącznik nr 1 zawierający wykaz uwag wraz ze sposobem rozpatrzenia.

§ 2.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Wydziałowi Nieruchomości i Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Suchy Las.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
Grzegorz Wojtera

Załącznik nr 1
do Zarządzenia nr 142/2024
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 10 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Golęczewo – rejon ulic Promienistej, Dworcowej i Lipowej – część II

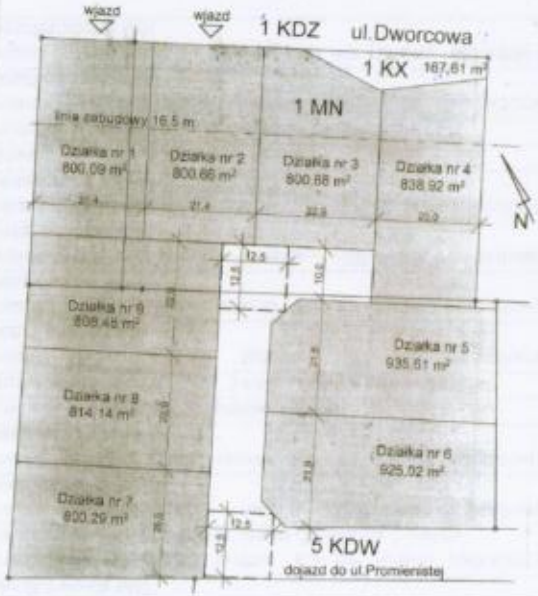
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwzględ-niona	Nieuwzglę-dniona	
1.	02.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmniejszenie szerokości drogi z 10 m na 8 m.	dz. 84/3	Teren 3KDW	X		
2.			Wytyczenie drogi dojazdowej do 2 działek, gdyby nie powstała droga 4KDW.		Teren 3MN		X	Plan miejscowy przewiduje wprowadzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako 4KDW.
3.			Przeznaczenie ZW/S w granicach działki zmienić na przeznaczenie MN.		Teren Z/WS	X	X	Uwaga uwzględniona w części. Dokonana zostanie analiza terenu pod kątem możliwości inwestycyjnych i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Wynikiem dodatkowych analiz będzie zmiana przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4.	05.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana zapisu w par. 8 pkt 6 dotyczącego terenu 1MN/U – minimalna powierzchnia działki 800 m².	dz. 83	Teren 1MN/U		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Tereny mieszkaniowo-usługowe powinny charakteryzować się większą powierzchnią działki, niż tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.
5.			Zmniejszenie terenu Z/WS do niezbędnej obsługi rowu; wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej.		Teren Z/WS	X	X	Analogicznie do uwagi nr 3.
6.			Zmiana kategorii dróg 3 i 4KDW na drogi publiczne dojazdowe KDD.		Tereny 3KDW i 4KDW		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z ZDP, a także powinna być zgodna z przepisami odrębnymi

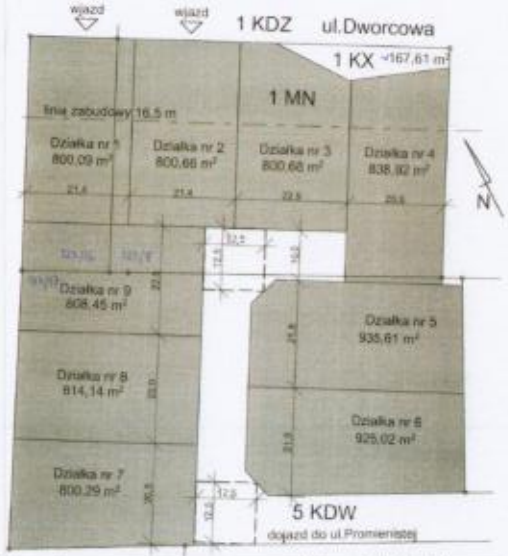
								dotyczącymi odległości pomiędzy skrzyżowaniami dróg publicznych..
7.	14.08.2024	**Osoba prywatna**	18KDW – zmniejszenie szerokości na całej długości do 10 m.	dz. 174/11 dz. 174/13	Teren 18KDW	X		
8.			Zmiana linii zabudowy na całej długości planowanej drogi 18KDW dla terenu 21MN do 6 m.		Teren 21MN	X		
9.			Zmiana kategorii drogi 18KDW na KDD.		Teren 18KDW		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z ZDP, a także powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości pomiędzy skrzyżowaniami dróg publicznych..
10.	24.07.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia terenu działki nr ewid. 96 z R na MN lub MN/U.	dz. 96	Teren R	X		Uwaga niezgodna z obowiązującym Studium. Obecnie trwa procedura zmiany Studium, do której złożono tożsame uwagi. Obszar zostanie wyłączony z opracowania i przeznaczony do opracowania w odrębnej procedurze planistycznej po rozstrzygnięciu uwag złożonych do Studium.
11.	13.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia działek 95/7, 96 oraz 92 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN.	dz. 95/7, 96, 92	Teren R	X		Analogicznie do uwagi nr 10.
12.			Przedłużenie działki 1KDW do granicy dz. 95/7 i 96 oraz poprowadzenie tej drogi wzdłuż granicy działek 95/7 i 96 z włączeniem do 2KDW.		Tereny R, 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 i 11.
13.			Zmiana przedłużonej zgodnie z pkt 2. 1KDW na przeznaczenie KDD (działka drogowa o szerokości 10 m).		Teren 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 12.
14.	13.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia działek 95/7, 96 oraz 92 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN.	dz. 95/7, 96, 92	Teren R	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 13.
15.			Przedłużenie działki 1KDW do granicy dz. 95/7 i 96 oraz poprowadzenie tej drogi wzdłuż granicy działek 95/7 i 96 z włączeniem do 2KDW.		Tereny R, 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 14.
16.			Zmiana przedłużonej zgodnie z pkt 2. 1KDW na przeznaczenie KDD (działka drogowa o szerokości 10 m).		Teren 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 15.
17.	13.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia działek 95/7, 96 oraz 92 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN.	dz. 95/7, 96, 92	Teren R	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 16.
18.			Przedłużenie działki 1KDW do granicy dz. 95/7 i 96 oraz poprowadzenie tej drogi wzdłuż granicy działek 95/7 i 96 z włączeniem do 2KDW.		Tereny R, 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 17.
19.			Zmiana przedłużonej zgodnie z pkt 2. 1KDW na przeznaczenie KDD (działka drogowa o szerokości 10 m).		Teren 1KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 10 - 18.
20.	12.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana szerokości drogi wewnętrznej 7KDW na 5m i wymiarów nawrotki na 7 m x 7 m – zgodnie z załącznikiem.	dz. 150/1, 150/4	Teren 7KDW	X		Uwaga uwzględniona w całości. Konsekwentnie zmieniono też parametry drogi 6KDW, żeby były tożsame z drogą 7KDW; obie drogi znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie.

21.			W przypadku braku możliwości uwzględnienia powyższych parametrów, zmiana powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na min. 800 m².		Teren 6MN		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
22.			Powierzchnia zabudowy 30%.		Teren 6MN		X	Dla wszystkich terenów MN ustalono 25% powierzchni zabudowy. Jest to wynik analizy obowiązujących na tym terenie miejscowych planów.
23.			Maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m.		Teren 6MN		X	W projekcie planu wyznaczono wysokość 9 m. Przy wyższej zabudowie powstają często budynki o pełnych dwóch kondygnacjach, o wysokości okapu na poziomie 6 m, co nie współgra z krajobrazem wiejskim.
24.	13.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana szerokości drogi wewnętrznej 7KDW na 5m i wymiarów nawrotki na 7 m x 7 m – zgodnie z załącznikiem.	dz. 150/1, 150/4	Teren 7KDW	X		Analogicznie do uwagi nr 20.

25.			W przypadku braku możliwości uwzględnienia powyższych parametrów, zmiana powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na min. 800 m².		Teren 6MN		X	Analogicznie do uwagi nr 21.
26.			Powierzchnia zabudowy 30%.		Teren 6MN		X	Analogicznie do uwagi nr 22.
27.			Maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m.		Teren 6MN		X	Analogicznie do uwagi nr 23.
28.	14.08.2024	**Osoba prywatna**	Ujednolicenie powierzchni nowo wydzielanych działek w taki sposób, aby obowiązywał jednakowy na całym terenie objętym planem. Parametr minimalnej powierzchni 800 m² przewidziany dla terenów 3MN, 4MN oraz 5MN powinien obowiązywać na całym terenie.	obszar objęty projektem planu	obszar objęty projektem planu		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
29.	14.08.2024	**Osoba prywatna**	Wykreślenie z projektu planu terenu 2ZP.	dz. 176/23	Teren 2ZP	X		Uwaga zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które na tym obszarze zakłada kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową. Działki są własnością prywatną. Gmina nie przewidziała środków na ich wykup i zagospodarowanie. Ponadto projekt planu zakłada wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50% na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych jako MN.
30.			lub zmiana lokalizacji terenu oznaczonego jako 2ZP.	-	Teren 2ZP		X	Uwaga nieuwzględniona z powodu uwzględnienia uwagi nr 29.
31.	14.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.	dz. 441/9, 441/11, 441/13	Teren 1ZP	X		Uwaga zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które na tym obszarze zakłada kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową. Działki są własnością prywatną. Gmina nie przewidziała środków na ich wykup i zagospodarowanie. Ponadto projekt planu zakłada wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50% na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych jako MN.

32.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.	dz. 441/9, 441/11, 441/13	Teren 1ZP	X		Analogicznie do uwagi nr 31.
33.			Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN. Właścicielem działki są 3 osoby.		Teren 2U	X	X	Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie zmiany terenu oznaczonego jako 2U na teren 9MN/U.
34.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.	dz. 441/9, 441/11, 441/13	Teren 1ZP	X		Analogicznie do uwagi nr 31 i 32.
35.			Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN. Właścicielem działki są 3 osoby.		Teren 2U	X	X	Analogicznie do uwagi nr 33.
~~36.~~	~~14.08.2024~~	~~**Osoba prywatna**~~	~~Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.~~	~~dz. 441/9, 441/11, 441/13~~	~~Teren 1ZP~~	---	---	---
~~37.~~			~~Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.~~		~~Teren 2U~~	---	---	---
~~38.~~			~~Wprowadzenie drogi na terenie 16 MN.~~		~~Teren 16MN~~	---	---	---
39.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Anulowanie wniosku z dn. 14.08.2024 (lp. 36 – 38).	dz. 441/9, 441/11, 441/13	---	---	---	---
40.			Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.		Teren 1ZP	X		Analogicznie do uwagi nr 31, 32 i 34.
41.			Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.		Teren 2U	X	X	Analogicznie do uwagi nr 33 i 35.
~~42.~~	~~14.08.2024~~	~~**Osoba prywatna**~~	~~Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.~~	~~dz. 441/9, 441/11, 441/13~~	~~Teren 1ZP~~	---	---	---
~~43.~~			~~Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.~~		~~Teren 2U~~	---	---	---
~~44.~~			~~Wytyczenie drogi na terenie 16 MN.~~		~~Teren 16MN~~	---	---	---
45.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Anulowanie wniosku z dn. 14.08.2024 (lp. 42 – 44).	dz. 441/9, 441/11, 441/13	---	---	---	---
46.			Zmiana przeznaczenia terenu 1ZP na zabudowę mieszkaniową MN.		Teren 1ZP	X		Analogicznie do uwagi nr 31, 32, 34 i 40.
47.			Zmiana przeznaczenia terenu 2U na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.		Teren 2U	X	X	Analogicznie do uwagi nr 33, 35 i 41.
48.	8.08.2024	**Osoba prywatna**	Wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tak jak działki po drugiej stronie cmentarza; wydana WZ – działka 95/4.	dz. 95/4	Teren 1U		X	Na działkach nr ewid. 91, 90/1 i 90/2 możliwe było ustalenie przeznaczenia MN/U, ponieważ tylko częściowo znajdują się w strefie sanitarnej. Tym samym możliwe będzie zlokalizowanie na nich zabudowy mieszkaniowej – w obszarze działki poza strefą. Działki nr ewid. 95/4 i 95/3 znajdują się w całości w strefie sanitarnej, co automatycznie blokuje możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych.
49.	8.08.2024	**Osoba prywatna**	Wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tak jak działki po drugiej stronie cmentarza; wydana WZ – działka 95/3.	dz. 95/3	Teren 1U		X	Analogicznie do uwagi nr 48.
50.	8.08.2024	**Osoba prywatna**	Wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, tak jak działki po drugiej stronie cmentarza; wydana WZ – działka 95/4.	dz. 95/4	Teren 1U		X	Analogicznie do uwagi nr 48 i 49.

51.	2.08.2024	**Osoba prywatna**	Ustalenie dla obszaru oznaczonego symbolem 1MN minimalnej powierzchni działki na 800 m².	dz. 126/5, 123/6	Teren 1MN		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
52.			Możliwość realizacji wjazdów na działki bezpośrednio z ulicy Dworcowej (dz. 123/5).		Teren 1MN		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Nawiązując do z uzgodnienia otrzymanego od ZDP w planie należało ustalić warunki, zawarte w §25 pkt. 2 i 3 uchwały.
53.			Dla obszaru oznaczonego jako 1MN położonego na narożniku między ul. Dworcową a Promienistą, składający się z działek 123/8, 123/16, 123/17 określenie minimalnej wielkości powierzchni działki na 800 m², co zostało dopuszczone na innych obszarach tego planu miejscowego.		Teren 1MN		X	Analogicznie do uwagi nr 51.
54.	6.08.2024	**Osoba prywatna**	Dopuszczenie zjazdów z ul. Dworcowej co najmniej na działkę nr 1 i działkę nr 2 (załącznik nr 2), ponieważ nie mogą być one skomunikowane przez drogę wewnętrzną. 	dz. 123/8, 123/16, 123/17	Teren 1MN		X	Analogicznie do uwagi nr 52. Załącznik nr 2 do uwagi zawiera inny układ działek oraz przebieg drogi wewnętrznej, niż zostało to zaproponowane w projekcie planu.
55.			Dla obszaru oznaczonego symbolem 5KDW dopuszczenie szerokości drogi wewnętrznej 8 m.		Teren 5KDW	X		
56.			W przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielanej działki o 10%.		Teren 1MN		X	Nie ma możliwości przyjęcia uwagi warunkowej.

57.			Powierzchnia zabudowy działki budowlanej 30%.		Teren 1MN		X	Dla wszystkich terenów MN ustalono 25% powierzchni zabudowy. Jest to wynik analizy obowiązujących na tym terenie miejscowych planów.
58.	5.08.2024	**Osoba prywatna**	Dla obszaru oznaczonego 1MN położonego na narożniku między ul. Dworcową a Promienistą, określenie minimalnej wielkości powierzchni działki na 800 m², co zostało dopuszczone na innych obszarach tego planu miejscowego.	dz. 123/8, 123/16, 123/17	Teren 1MN		X	Analogicznie do uwagi nr 51 i 53.
59.			Dopuszczenie zjazdów z ul. Dworcowej co najmniej na działkę nr 1 i działkę nr 2 (patrz Załącznik nr 2), ponieważ nie mogą być one skomunikowane przez drogę wewnętrzną. (Zjazdy były uzgodnione w wydanej decyzji o warunkach zabudowy GPU-73310/25/2010).  		Teren 1MN		X	Analogicznie do uwagi nr 54.
60.			Dla obszaru oznaczonego symbolem 5KDW dopuszczenie szerokości drogi wewnętrznej 8 m.		Teren 5KDW	X		
61.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Zmiana parametrów zabudowy: powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej będzie nie mniejsza niż 800 m².	dz. 175/10 do 175/23 oraz 175/25, 175/27, 175/29, 175/31, 175/33	Tereny 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 24MN, 8KDD		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
62.			Możliwość zabudowy bliźniaczej.				X	Analogicznie do uwagi nr 61.
63.			Dla obszaru 21MN od strony drogi 8KDD zastąpienie obowiązującej linii zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy.			X		

64.	19.08.2024	**Osoba prywatna**	Dla działek nr ewid. 142 i 143 dopuszczenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – 800 m².	dz. 142, 143	Teren 6MN		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Plan ma na celu zachowanie niskiej intensywności zabudowy na terenie wiejskim.
65.	20.08.2024	**Osoba prywatna**	Objęcie granicą opracowania planu całej działki nr ewid. 123/3.	dz. 123/3	Teren 1MN		X	Nie ma możliwości poszerzenia zakresu opracowania, to wiązałoby się ze zmianą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP. Granica przystąpienia jest zgodna z zasięgiem kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

WÓJT
Grzegorz Wojtera

.....

Podpis Wójta