

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do czwartego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej**

*Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1112).*

**Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje:**

**§ 1.**

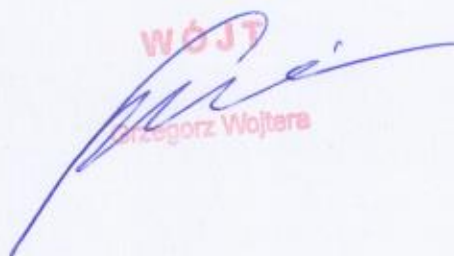
1. Uwagi wniesione do wyłożonego po raz czwarty w dniach od 17 września 2024 r. do 10 października 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.
2. 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**  
  
**Krzysztof Wojtera**

Załącznik nr 1  
do Zarządzenia nr 179/2024  
Wójta Gminy Suchy Las  
z dnia 14 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie uwag wniesionych do czwartego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Polnej, Mokrej, Chmielnej i Suchej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Suchy Las		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	24.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 926/3 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1. Wniesiono o usunięcie wprowadzonego projektem planu tzw. „trójkąta widoczności” z uwagi, że ogrodzenie (muruwane) na przedmiotowej działce jest na stałe związane z gruntem (fundament) i jest ogrodzeniem docelowym. Za ogrodzeniem są zlokalizowane nasadzenia spełniające przede wszystkim przesłonę izolacyjną od drogi gminnej polnej częściowo umocnionej płytami. Wprowadzenie takiego trójkąta wiąże się z wyburzeniem części istniejącego ogrodzenia, wycinka/przesadzeniem istniejącej zieleni i wykonaniem nowego fragmentu ogrodzenia wraz z nasadzeniami wg wprowadzonego planu co nie leży w interesie właściciela nieruchomości.		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie możliwości wykonania trójkąta widoczności na łączeniu drogi wewnętrznej z publiczną.
			dz. nr ewid. 927/4, 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2. Wniesiono o usunięcie wprowadzonego projektem planu tzw. „trójkąta widoczności” z uwagi, że ogrodzenie (panelowe) na przedmiotowej działce jest ogrodzeniem docelowym na stałe związane z gruntem. Teren bezpośrednio za ogrodzeniem jest przygotowany pod nasadzenia, których nie udało się wykonać w obecnym roku, a które osoba składająca uwagę planuje wykonać w kolejnym roku. Wprowadzenie przedmiotowego „trójkąta widoczności” wiąże się z wyburzeniem części istniejącego ogrodzenia i wykonaniem nowego fragmentu ogrodzenia wg wprowadzonego planu co nie leży w interesie właściciela nieruchomości. Dodatkowo należy zauważyć, że droga wewnętrzna (dz. 927/6) przed wjazdem na drogę gminną 10KDD będzie poprowadzona terenem zarezerwowanym zapewne pod chodnik i na ten cel gmina w przeszłości (dosłownie kilka lat temu) przejęła pas szerokości 2,5 m.		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na zachowanie możliwości wykonania trójkąta widoczności na łączeniu drogi wewnętrznej z publiczną. Trójkąta widoczności zostanie przesunięty zgodnie z przyjętą uwagą dotyczącą zwężenia drogi.
			dz. nr ewid. 927/4, 927/6 17MN - tereny	3. Wniesiono o ograniczenie szerokości drogi wewnętrznej do 5 metrów (z przedstawionych 6 metrów) i tym samym utrzymaniu linii drogi wewnętrznej w linii granicy działki. Wykonany podział pierwotnych działek 926 i 927 był konsultowany z organami gminy i przeprowadzony	X		



	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11KDW - tereny dróg wewnętrznych	przez lokalnego geodetę. W przedmiotowej sprawie została wydana stosowna decyzja zatwierdzająca podział a właściciel ponosił koszty podziału i opłat adiacenckich. W wyniku podziału wyodrębniono działkę 927/6 o szerokości 5 m stanowiącą dojścia i dojazd do działek. Należy także wziąć pod uwagę fakt, że w rejonie ul. Chmielnej (dz. 929/1) i Polnej (917/4) są drogi wewnętrzne o szerokości 5 m. Wniesiono o odstąpienie od prezentowanego na planie MPZP poszerzenia działki 927/6 o 1 m (przeznaczenia na drogę) kosztem wydzielenia/przeznaczenia go z działki nr 927/4.			
dz. nr ewid. 927/4, 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4. Jednocześnie wniesiono o przesunięcie linii zabudowy dla działki 927/4 poprzez jej wyznaczenie od linii granicy z działką 927/6 (droga wewnętrzna). Należy mieć na uwadze, że linia zabudowy ogranicza możliwość zabudowy działki z każdej strony, tj. zarówno od strony działki 927/6 jak też od gminnej (linia zabudowy 6 m od granicy) oraz od granic z działkami sąsiadującymi (należy przyjąć po 4 m z uwagi na elewację domu z oknami).	X		Uwaga nieuwzględniona. Linia zabudowy od drogi publicznej została określona 6 m od drogi, natomiast od drogi wewnętrznej przyjęto 4 m.	
dz. nr ewid. 927/4, 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11KDW - tereny dróg wewnętrznych	5. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m <sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 926/4 i scalenie jej z działką 927/6.	X		Uwaga nieuwzględniona. Działka 927/4 po wydzieleniu terenu pod 11KDW będzie miała powierzchnię powyżej 800 m <sup>2</sup> .	
dz. nr ewid. 926/4 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6. Wniesiono o zmniejszenie linii zabudowy od strony rowu, tj. dz. 930 z zaprezentowanych w planie 5 m na 4 m oraz zmniejszenie szerokości pasa zieleni krajobrazowej z przewidzianych w planie 3 m do 2 m lub jego całkowitej likwidacji z jednoczesnym zniesieniem opisanego w projekcie uchwały, art. 14 ust. 1, pkt 1), pkt. o) nakazu realizacji pasa zieleni krajobrazowej. Należy podkreślić, że po przeciwnie stronie działki, za rowem jest istniejący pas zieleni, głównie wysokich drzew i krzewów, który już pełni funkcję, która w projekcie planu MPZP jest niejako narzucona dla dz. 926/4. Wprowadzone linie zabudowy (w tym wynikające z pkt. poniżej) w sposób bezpośredni ograniczając możliwość zabudowy działki na co osoba składająca uwagę nie wyraża zgody.	X		Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zakłada wprowadzenie pasa zieleni krajobrazowej 3 m od rowu oraz linii zabudowy 5 m od rowu w celu zachowania optymalnego dostępu do rowu.	
dz. nr ewid. 926/4, 927/6 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dróg wewnętrznych	7. Wniesiono o odstąpienie od narzuconego w planie poszerzenia drogi wewnętrznej 11KDW (dz. 927/6) kosztem dz. 926/4. Wydzielenie poszerzenia w sposób bezpośredni ogranicza atrakcyjność i obniża także jej wartość. Ograniczenie wynikające z poszerzenia drogi wewnętrznej KDW jest nieuzasadnione, a droga wewnętrzna, której granice zostały określone granicami działki 926/5 i 927/8 oraz scalonej działki 927/7 i 927/5). Przeprowadzony w przeszłości podział działek był konsultowany w gminie co ostatecznie zostało zakończone wydaniem decyzji zatwierdzającej podział. Koszty podziału, obsługi i opłat, w tym opłaty adiacenckiej zostały przez właściciela poniesione z przeznaczeniem zagospodarowania działki zgodnie z ograniczeniami planu MPZP z 2000 r., który takiego poszerzenia nie wprowadzał (wówczas podział zostałby przeprowadzony inaczej). Należy także wziąć pod uwagę fakt, że w rejonie ul. Chmielnej (dz. 929/1) i Polnej (917/4) są drogi wewnętrzne bez poszerzenia i o szerokości nawet poniżej 5 m.	X		Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się plac do zawracania wchodzący w działkę o nr ewid. 926/4.	
dz. nr ewid. 927/5 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8. Wniesiono o ograniczenie szerokości drogi wewnętrznej do 5 metrów (z przedstawionych w projekcie planu MPZP, 6 metrów) i tym samym utrzymaniu linii drogi wewnętrznej w linii granicy działki. W przeszłości działka 927/5 będzie scalona z działką 927/7 (właścicielem jest córka osoby składającej uwagę) co jest zgodne z decyzją zatwierdzającą podział a wcześniej konsultowaną w gminie.		X		

5.	21.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 901/3 6KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	<p>Wniesiono o wyłączenie z MPZP działki 901/3 jako działki przewidzianej pod drogę publiczną i zmianę planu poprzez zmniejszenie szerokości kwadratu zawracania do szerokości 13,4 m na drodze publicznej 6KDD. Kwadrat zawracania po wnioskowanej zmianie będzie nadal drugim z piętnastu najszerszych kwadratów zawracania na całym obszarze objętym planem, pomimo że dojazd i konieczność zawracania dotyczy tylko 2 działek: 901/7 i 901/8+902/10. Proponowana szerokość będzie całkowicie wystarczająca do wykonania bezpiecznego manewru zawracania.</p> <p>W dalszej części pismo zawiera uzasadnienie do uwagi oraz załącznik graficzny z namiesioną propozycją kwadratu zawracania.</p> <p>Wniesiono o przywrócenie szerokości drogi wewnętrznej 3KDW do szerokości 5 m, zgodnie z obecnym stanem infrastruktury drogowej, który został zatwierdzony przez Gminę. Podział działek pod drogę 3KDW (szerokość 5 m) przez właścicieli działek 901/7, 902/10 oraz 901/6 miał miejsce niedawno i wynikał z ich decyzji. Planowane zwiększenie szerokości drogi wewnętrznej 3KDW w projekcie MPZP nie spowoduje faktycznego poszerzenia tej drogi, gdyż właściciele drogi nie są właścicielami działki 901/2, z której należałoby wydzielić dodatkowy 1 m pod drogę. Ujęte w projekcie planu poszerzenie drogi powoduje jedynie ograniczenie powierzchni zabudowy działki 901/2 oraz może niepotrzebnie naruszać prawa właściciela tej działki.</p> <p>W dalszej części pismo zawiera uzasadnienie do uwagi.</p>	X	Uwaga uwzględniona pod warunkiem zgodności z normami prawa o drogach, a ostateczna powierzchnia nawrotki zostanie określona po analizie.
6.	21.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 901/2 3KDW - tereny dróg wewnętrznych 7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Wniesiono o zmianę linii zabudowy na 3 m od strony drogi wewnętrznej (analogicznie jak w przypadku uwagi osoby prywatnej z dnia 09.05.2024 wniesionej w ramach trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu MPZP). Oddalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ogranicza możliwości zabudowy budynku jednorodzinnego oraz obniża wartość użytkową działki, szczególnie ze front działki został już ograniczony przez działkę 902/6, której właścicielami są inne osoby niż właściciel działki 901/2.</p> <p>W dalszej części pismo zawiera uzasadnienie do uwagi.</p>	X	Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzono linię zabudowy 4 metry od drogi wewnętrznej. Jednocześnie linia zabudowy została przesunięta o 1 metr wraz z linią rozgraniczającą teren zabudowy od drogi wewnętrznej.
7.	21.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 901/2 3KDW - tereny dróg wewnętrznych 7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Wniesiono o zmianę linii zabudowy na 3 m od strony drogi wewnętrznej (analogicznie jak w przypadku uwagi osoby prywatnej z dnia 09.05.2024 wniesionej w ramach trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu MPZP). Oddalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ogranicza możliwości zabudowy budynku jednorodzinnego oraz obniża wartość użytkową działki, szczególnie ze front działki został już ograniczony przez działkę 902/6, której właścicielami są inne osoby niż właściciel działki 901/2.</p> <p>W dalszej części pismo zawiera uzasadnienie do uwagi.</p>	X	Uwaga uwzględniona. Wprowadzono linię zabudowy 4 metry od drogi wewnętrznej. Jednocześnie linia zabudowy została przesunięta o 1 metr wraz z linią rozgraniczającą teren zabudowy od drogi wewnętrznej.

Suchy Las, dnia 14 listopada 2024 r.

**WÓJTA**  
  
 (podpis Wójta Gminy Suchy Las)



			dz. nr ewid. 927/6 11KDW - tereny dróg wewnętrznych	<p>9. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały art. 8 ust. 3) pkt. a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania wymogu powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt. powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 927/5 i scalenie jej z działką 927/6.</p> <p>1. Wniesiono o ograniczenie szerokości drogi wewnętrznej do 5 metrów (z przedstawionych w projekcie MPZP, 6 metrów) i tym samym utrzymania linii drogi wewnętrznej w linii granicy działki 927/6. Wykonany podział pierwotnych działek 926 i 927 był konsultowany z organami gminy i przeprowadzony przez lokalnego geodetę. W przedmiotowej sprawie została wydana stosowna decyzja zatwierdzająca podział a właściciel poniósł koszty podziału i opłat adiacenckich. W wyniku podziału wyodrębniono działkę 927/6 o szerokości 5 m stanowiącą dojeżdża i dojazd do działek. Należy także wziąć pod uwagę fakt, że w rejonie ul. Chmielnej (dz. 929/1) i Polnej (917/4) są drogi wewnętrzne o szerokości 5 m kiedy w planie MPZP przyjęto ogólnie 6 m.</p> <p>Wniesiono o odstąpienie od prezentowanego na planie MPZP poszerzenia działki 927/6 o 1 m kosztem wydzielenia go z działki nr 927/7.</p> <p>2. Jednocześnie wniesiono o przesunięcie linii zabudowy dla działki 927/7 poprzez jej wyznaczenie od linii granicy z działką 927/6 (droga wewnętrzna). Należy mieć na uwadze, że linia zabudowy ogranicza możliwość zabudowy działki z każdej strony, tj. zarówno od strony działki 927/4 (po scaleniu działki 927/7 z działką 927/5, której obecnie właścicielem jest tata osoby składającej uwagę) oraz od granic z działkami sąsiadującymi (należy przyjąć po 4 m z uwagi na elewację domu z oknami).</p> <p>3. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt. powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 927/7 i scalenie jej z działką 927/6.</p>	X	X	Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na zwięźlenie drogi wewnętrznej 11KDW nieruchomości zachowuje powierzchnię powyżej 800m <sup>2</sup> .
2.	24.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 927/7 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>1. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt. powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 927/5 i scalenie jej z działką 927/6.</p> <p>2. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt. powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 927/5 i scalenie jej z działką 927/6.</p> <p>3. Wniesiono o obniżenie powierzchni wskazanej w projekcie uchwały, art. 8 ust. 3) pkt a) z uwagi na wysokie ryzyko braku możliwości dotrzymania powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> z uwagi na planowane poszerzenie drogi wewnętrznej, a w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku w zakresie pkt. powyżej, pozostawienie w przyszłości możliwości właścicielowi wydzielenia dodatkowego pasa o szerokości metra z działki 927/5 i scalenie jej z działką 927/6.</p>	X	X	Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na zwięźlenie drogi wewnętrznej 11KDW nieruchomości zachowuje powierzchnię powyżej 800m <sup>2</sup> .
3.	23.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 901/2, 901/9 3KDW - tereny dróg wewnętrznych 7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Nie wyrażono zgody na poszerzenie prywatnej drogi wewnętrznej (3KDW) działki o numerze ewid. 302115_2.0004.901/9 kosztem działki o numerze ewid. 302115_2.0004.901/2. Według osoby wnoszącej uwagę takie działania Gminy Suchy Las powodują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przekroczenie władztwa planistycznego;</li> <li>- złamanie zasady proporcjonalności;</li> <li>- zbytnią ingerencję w prawo własności/naruszenie prawa własności;</li> <li>- interes prywatny a nie społeczny.</li> </ul>	X		
4.	23.10.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 901/2, 901/9 3KDW - tereny dróg wewnętrznych 7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Nie wyrażono zgody na poszerzenie prywatnej drogi wewnętrznej (3KDW) działki o numerze ewid. 302115_2.0004.901/9 kosztem działki o numerze ewid. 302115_2.0004.901/2. Według osoby wnoszącej uwagę takie działania Gminy Suchy Las powodują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przekroczenie władztwa planistycznego;</li> <li>- złamanie zasady proporcjonalności;</li> <li>- zbytnią ingerencję w prawo własności/naruszenie prawa własności;</li> <li>- interes prywatny a nie społeczny.</li> </ul>	X		