

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego
wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Suchy Las - rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II**

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag, wniesionych w terminie, do - wyłożonego do publicznego wglądu - projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las - rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II**, zwanego dalej „planem”, przez:

- 1) osoby fizyczne (5 pism) w sprawach zmiany w § 9.1 (zabudowa typu MN) oraz w § 10.1 (zabudowa typu MN/U:
 - a) wysokości budynków mieszkalnych z do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i nie większej niż 10,0 m,
 - b) zmiany powierzchni zabudowy na nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) osoby fizyczne (50 pism) w sprawach wprowadzenia zmian i uzupełnień w § 9.1 i w § 10.1 dotyczących zabudowy typu MN i MN/U:
 - a) ograniczających wysokość zabudowy do wysokości 2 kondygnacji i 10,0 m,
 - b) zmniejszenia powierzchni zabudowy działki do 30%,
 - c) dodania zapisu o zakazie lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) osoby fizyczne (3 pisma) w sprawach:
 - a) ograniczenia wysokości zabudowy do wysokości 2 kondygnacji i 10,0 m,
 - b) zmniejszenia powierzchni zabudowy działki do 30%,
 - c) dodania zapisu o zakazie lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) osobę fizyczną w sprawach wprowadzenia zmian i uzupełnień w § 9.1 dotyczących zabudowy typu MN:
 - a) ograniczających wysokość zabudowy do wysokości 2 kondygnacji i 10,0 m,
 - b) zmniejszenia powierzchni zabudowy działki do 30%;
- 5) osobę fizyczną w sprawach:
 - a) ograniczenia wysokości zabudowy do wysokości 2 kondygnacji i 10,0 m,
 - b) sprzeciwu co do zapisu o zmniejszenia powierzchni zabudowy działki do 30%,
 - c) dodania zapisu o zakazie lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) osobę fizyczną w sprawach:
 - a) braku zgody na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą budowę domów wielorodzinnych o wysokości powyżej 2 kondygnacji poprzez ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 2 kondygnacji i 10,0 m,
 - b) zmniejszenia powierzchni zabudowy działki do 30%,
 - c) dodania zapisu o zakazie lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;

7) osoby fizyczne (3 pisma) w sprawach dotyczących kształtowania warunków zabudowy dla terenów oznaczonych jako: MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej) - wnoszą o dokonanie odpowiednio zmian i uzupełnień w § 9 i § 10 projektu planu:

a) w § 9.2 pkt 1, tj. ustalenia wysokości budynków mieszkalnych z ograniczeniem do wysokości 2 kondygnacji i poddasze użytkowe oraz maksymalną wysokość od poziomu gruntu do 8 m,

b) w § 9.2 pkt 4, tj. zmniejszenie powierzchni zabudowy na „nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej”,

c) dodania zapisu o zakazie lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;

d) w szczególności powyższe powinno dotyczyć obszaru nr 28 MN;

8) osobę fizyczną w sprawach:

a) dopuszczenia dla działki nr ewid. 317/2 „lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych z dachem płaskim o powierzchni do 50 m² bezpośrednio przy granicy z działką o nr ewid. 317/1 z możliwością lokalizowania dojeżdż i dojazdów do w/w budynków poprzez działkę 317/1”,

b) zmiany zapisu § 35 pkt 1 3) b) na:
„W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając stanowiska w garażu, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, nie mniejszą niż: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług”;

9) kancelarię prawną działającą w imieniu IMC 2 Grupa PGD sp. z .o.o. sp. k., w zakresie nieruchomości skł. się z działek nr 315/1, 315/4, 316/1, położonej w Suchym Lesie, w sprawach:

a) w § 6 ust. 3 pkt 3) i 4) wyłączenia z zakresu obowiązywania zakazów obszaru oznaczonego symbolem 9U;

b) w § 16 – na obszarze terenu oznaczonego symbolem 9U:

- dopuszczenia lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz prowadzenia działalności w zakresie usług związanych z motoryzacją, w tym naprawą i serwisem samochodowym, myjni samochodowych, lakierni, wielkopowierzchniowych parkingów, hali i magazynów,

- dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć, które mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (§ 16 ust. 2 pkt 1)),

- podwyższenia wskaźnika powierzchni zabudowy do co najmniej 60% (§ 16 ust. 2 pkt 3)),

- podwyższenia wskaźnika dopuszczalnego przeszklenia elewacji od strony ul. Obornickiej do 80% (§ 16 ust. 2 pkt 7)),

- dopuszczenia lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych oraz masztów flagowych i pylonów reklamowych,

10) osobę fizyczną w sprawach:

a) utrzymania proponowanego zapisu w planie miejscowym, zawartego w § 10, ust. 2 punkt 10c (dotyczącego dopuszczenia dachów płaskich nad 1 lub 2 kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi o wysokości do 8,0 m),

b) utrzymania proponowanego zapisu w MPZP zawartego w § 10 ust. 2 pkt 5:

„...Powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej...”;

11) osobę fizyczną w sprawach:

a) usunięcia z rysunku projektu MPZP w części określonej symbolem 9MN/U ciągu pieszego o symbolu 6KX i tym samym usunięcie z par. 31,

b) uwzględnienia w całości zapisów planu uchwalonego w dniu 24 listopada 2016 r. Uchwałą nr XXIV/263/16 i w nowym projekcie MPZP rejon ul. Jagodowej i Rolnej II ustanowienie paragrafu z odrębnymi warunkami dla terenu działek nr 279/3 i 279/6 zgodnie z obowiązującym MPZP z 2016 roku;

12) kancelarię prawną zastępującą osoby fizyczne w sprawach:

a) zapewnienia współwłaścicielom nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 242/1 dostępu do drogi publicznej od ulicy Obornickiej (poprzez dotychczas istniejącą drogę wewnętrzną przylegającą do działki nr 242/1, łączącą ul. Obornicka z ul. Rolną), tj. pozostawienie drogi KDW łączącej ul. Obornicka z ul. Rolną,

b) zmiany kategorii drogi KDW (sięgiacza) z KDW na kategorię drogi KDD łącząc ul. Obornicką z ul. Rolną,

c) w przypadku nieuwzględnienia uwag ad. a i b - likwidacji pozostawionej części drogi dojazdowej od strony ul. Rolnej, łączącej ul. Rolną m. in. z działkami nr 247/1 i 247/2, tj. zmiany przeznaczenia tej nieruchomości na 2U, względnie U,

d) oznaczenia nieruchomości wnoszących uwagi w planie symbolem 2U lub rezygnacji z podziału w planie na tereny oznaczone symbolami 1U i 2U, i oznaczenie ich wspólnym symbolem U oraz przyjęcie dla U parametrów wynikających z zapisów jak dla 2U;

13) osobę fizyczną w sprawach:

a) usunięcia garaży blaszanych na terenie zabudowy jednorodzinnej 27 MN,

b) przeniesienia warsztatu samochodowego z terenu 27MN w miejsce niekolidujące z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

c) braku określenia i ograniczenia ilości miejsc postojowych na jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 27MN/U;

14) osobę fizyczną w sprawie wprowadzenia do planu zapisów, które dopuszczają lokalizację projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 242/9 (obszar 15MN wg rysunku planu) w odległości 1,5 m od granicy działki;

15) osobę fizyczną w sprawie braku zgody na stawianie budynków wielokondygnacyjnych;

16) osobę fizyczną w sprawie możliwości wybudowania na działce nr 274/14 warsztatu samochodowego dwu stanowiskowego przylegającego do budynku mieszkalnego lub w zabudowie wolnostojącej;

17) Przewodniczącego Zarządu Osiedla Suchy Las w sprawach:

a) w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN przewidzieć:

- wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 10,0 m,

- powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,

- zakaz lokowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej,

b) w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami MN/U przewidzieć:

- wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie większą niż 10,0 m,

- powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,

- zakaz lokowania miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej,

- lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego, w którym dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej, lecz nie więcej niż 100 m², na usługi, a także dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 mieszkania,

c) w zakresie terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 8U, 9U, 12U przewidzieć zakaz lokalizacji stacji paliw,

d) w zakresie terenu oznaczonego symbolem UC przewidzieć zakaz lokalizacji stacji paliw;

18) osobę fizyczną w sprawach:

a) dla działki nr 548/2 w ramach symbolu 19MNU zmiany zapisu w § 10.1 pkt 1 na zapis:
„jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, w którym dopuszcza się 100% całej powierzchni na usługi...”

oraz dopisanie:

„Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę bez powiększania powierzchni użytkowej.”,

b) dla działek nr 546/5, 546/4, 546/8 zlokalizowanych w ramach symbolu 20MNU zmiany zapisu w § 11.1 pkt 3 na zapis:

„dodatkowego jednego budynku usługowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 50 m² na działce budowlanej”,

c) dla działek nr 548/2, 546/5, 546/4, 546/8 w ramach symboli 19MNU i 20MNU odstąpienia od zapisów § 35.1 pkt 3) – zmniejszenia ilości miejsc parkingowych na jednostkę powierzchni oraz dopuszczenia ujęcia w bilansie zapotrzebowania na stanowiska postojowe powyższych działek stanowisk parkingowych, które występują w dużej ilości w sąsiedztwie: parking Urzędu Gminy, miejsca parkingowe przy ulicy Szkolnej, bezpośrednie sąsiedztwa parkingów obiektów typu pływalnia, Dom Kultury, Centrum Sportowe, Centrum Handlowe, miejsca parkingowe przy ul. Rzemieślniczej, ul. Poziomkowej itd.,

d) uwzględnienia dla działki nr 546/8 wnioskowanej linii zabudowy od ulicy Żurawinowej w odległości 8 m zgodnie z odległością, w jakiej stoi budynek już zabudowany w narożniku ul. Szkolnej 5 i Żurawinowej w ramach symbolu 20MNU;

19) osobę fizyczną w sprawach:

a) zmiany i zapisu dla wszystkich działek MN zabudowy do 30%,

b) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bez dopuszczenia zabudowy bliźniaczej,

c) dopuszczenia po wschodniej stronie ul. Obornickiej dachów płaskich ze względu na istniejącą mieszaną zabudowę,

d) wydzielenia nowopowstałych działek nie mniejszych niż 700 m²;

20) osobę fizyczną w sprawach:

a) niewyodrębniania z działki 337/11 zlokalizowanej przy ul. Borówkowej terenu pod nową zabudowę (19MN) i przeznaczenia tego terenu na zielen lub usługi sportu przez powiększenie obszaru 2ZP/US,

b) usunięcia zapisów o możliwości lokalizacji stacji benzynowej na całym obszarze objętym planem,

c) likwidacji odcinka drogi 27KDD (ul. Wiosenna) przebiegającego przez działkę 510/1 i utworzenie na tej działce tzw. nawrotki,

d) na terenach MN wprowadzenia maksymalnie 30% zabudowy,

e) umożliwienie zjazdu na ul. Obornicką z 5KDW jako alternatywnego wyjazdu z parkingu przed kościołem,

f) prowadzenia zakazu lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem szyldów na terenach publicznych parkingów, placów, terenów sportowych i zieleni urządzonej,

g) wprowadzenia zakazu sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 20,0 m od obecnej osi jezdni do zewnętrznej krawędzi tablicy lub urządzenia reklamowego,

h) wprowadzenia zakazu sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 5,0 m² i wysokości większej niż 5,0 m,

i) wprowadzenia zakazu sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25,0 m pomiędzy ich zewnętrznymi najbliższymi krawędziami oraz w odległości mniejszej niż 12,0 m pomiędzy ich zewnętrzną najbliższą krawędzią a granicą sąsiedniej nieruchomości, niebędącej pasem drogowym,

- j) wprowadzenia zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach mieszkalnych,
- k) wprowadzenia zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys budynku,
- l) wprowadzenia zakazu sytuowania w obrębie parteru budynku tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni większej niż 3,0 m²,
- ł) wprowadzenia zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni większej niż 15% elewacji budynku, w przypadku sytuowania na budynkach,
- m) wprowadzenia zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w sposób zasłaniający więcej niż 25% powierzchni okien i drzwi;
- 21) osobę fizyczną w sprawie korekty lokalizacji ciągu pieszego o symbolu 10KX i zmianę jego nazwy, oraz nazw innych ciągów o symbolu KX, z „publicznego ciągu pieszego” na „ciąg pieszy”;
- 22) osobę fizyczną w sprawie zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulic Jagodowej i Rolnej II – część II poprzez zmianę przeznaczenia działki nr 510/1 z terenu drogi publicznej na działkę o przeznaczeniu budowlanym na cele mieszkaniowe

postanawiam:

- a) uwzględnić uwagi wymienione w pkt: 2c, 3c, 4b, 5c, 6c, 7b,c, 8b, 9b tir.5, 10a, 11a,b, 14, 17a tir.3,5, 17b tir.3,5 19a, 20a,d,
- b) uwzględnić częściowo uwagi wymienione w pkt:
 - 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a, 17a tir.1,2, 17b tir.1,2, w zakresie dopuszczenia wyłącznie na terenach MN w § 9 i terenów MN/U w § 10 oraz dla terenu 6MN/U wysokości budynków nie większej niż 10 m dla dachów stromych oraz 8 m dla dachów płaskich,
 - 1b, 2b wyłącznie w zakresie terenów MN w § 9 i terenów MN/U w § 10,
 - 3b, 6b wyłącznie w zakresie terenów MN w § 9 i terenów MN/U w § 10,
 - 5b nieuwzględniona w zakresie terenów MN w § 9 i terenów MN/U w § 10 oraz terenów 12U i 17U,
 - 7d w zakresie wysokości budynków z dachami płaskimi, powierzchni zabudowy i lokalizacji miejsc postojowych,
 - 8a w zakresie możliwości lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych z płaskim dachem o powierzchni do 50 m² na terenie MN/U bezpośrednio przy granicy,
 - 9a w zakresie poszerzenia zakresu usług na terenie 9U o serwis pojazdów, myjnię samochodową, wulkanizację, stację napraw, kontroli i obsługi pojazdów,
 - 9b tir. 1 w zakresie dopuszczenia prowadzenia działalności w zakresie usług związanych z motoryzacją takich, jak serwis pojazdów, myjnia samochodowa, wulkanizację, stację napraw, kontroli i obsługi pojazdów oraz pozostawienia innych dotychczasowych ustaleń dotyczących rodzaju i parametrów zabudowy na terenie 9U,
 - 9 b tir. 2 w zakresie pozostawienia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wymienionych w § 6 ust. 3 uchwały,
 - 17c w zakresie zakazu stacji paliw na terenach 9U i 12U,
 - 17d w zakresie lokalizacji stacji paliw na terenie 1UC,
 - 18a w zakresie wprowadzenia zapisów §11.1 dotyczących rodzajów budynków (bez zabudowy bliźniaczej) na terenach 19MN/U, 20MN/U i 21MN/U,
 - 18c w zakresie zmniejszenia ilości wymaganych stanowisk postojowych dla zabudowy usługowej,
 - 19b w zakresie lokalizacji zabudowy wolnostojącej na terenach MN, jednak z dopuszczeniem zabudowy przy granicy działki budowlanej na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 16 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zabudowy bliźniaczej na terenie 6MN/U jak obecnie w projekcie planu,

- 19c w zakresie terenów o symbolu U, natomiast dla terenów o symbolach MN i MN/U jak w pkt b tir. 1,
 - 19d w zakresie ustalenia minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych nie mniejszej niż 700 m² wyłącznie na terenach 8MN, 9MN i 10MN,
 - 21 w zakresie usunięcia ciągu pieszego o symbolu 10KX,
- c) nie uwzględnić uwag wymienionych w pkt: 9b tir.3,4,6, 10b, 12 (ze względu na to, że uwagi te nie dotyczą obszaru objętego planem), 13, 15, 16, 17a tir.4, 17b tir.4,6, 18b,d, 20b,c,e,f,g,h,i,j,k,l,m, 22.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam głównemu specjalście d/s planowania i zagospodarowania przestrzennego Urzędu Gminy Suchy Las.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera

