Złotniki, 25.09.2019 r.

**Szanowny Pan**

**Grzegorz Wojtera**

**Wójt Gminy Suchy Las**

**ul. Szkolna 13**

**62-002 Suchy Las**

Dot. sprawy nr GPU.672.5.2018 opiniowania przez Zarząd Osiedla Złotniki-Osiedle projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotniki – rejon ulicy Łagiewnickiej.

Zarząd Osiedla Złotniki Osiedle przesyła uwagi i wnioski zgłoszone przez mieszkańców w zakresie opiniowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1.  § 4 pkt 3

*na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, MW/U, U/UZ oraz UO nakaz realizacji zieleni ochronnej, o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz* ***na terenie 5MW części istniejącego budynku, z uwzględnieniem*** *pkt 4;*

Powyższy zapis choć zawierający usterki językowe i sensowne zakłada zachowanie części istniejącej zabudowy magazynowej – pierwszy magazyn od strony od ul. Obornickiej miałby zostać zachowany
lub ewentualnie przebudowany, nie wiadomo na jaki cel.

2.  § 4 pkt 5

*dopuszczenie rozbiórki istniejących budynków oraz sieci infrastruktury technicznej, kolidujących
z planowanym przeznaczeniem lub ich przebudowy;*

Zapis stanowi o ewentualnym dopuszczeniu rozbiórki istniejących budynków zamiast nakazywać rozbiórkę dotychczas istniejącego starego biurowca i magazynów i tym samym przesądza o ich pozostawieniu i ewentualnej przebudowy.

3.  § 9 pkt 1

*na terenie 1MW lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
z dopuszczeniem maksymalnie sześciu lokali mieszkalnych w każdym budynku;*

Zamiast dotychczasowego przeznaczenia 1 MN pod zabudowę jednorodzinną przewiduje się zabudowę wielorodzinną, tj. 2 x 6 lokali.

4.  § 9 pkt 2

*na terenie 2MW lokalizację nie więcej niż czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
z dopuszczeniem maksymalnie sześciu lokali mieszkalnych w każdym budynku;*

Zamiast dotychczasowego przeznaczenia 1 MN pod zabudowę jednorodzinną przewiduje się zabudowę wielorodzinną, tj. 4 x 6 lokali.

5.  § 9 pkt 3, 4 i 5

*3) na terenie 2MW dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonej
na rysunku planu symbolem 1 oraz zabudowy usługowej, mieszkaniowo – usługowej, zamieszkania zbiorowego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2, z dopuszczeniem przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, w tym na cele usług zdrowia, z uwzględnieniem pkt 4;*

*4) w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego wyłącznie w drugiej kondygnacji budynku;*

*5) dopuszczenie łączenia budynków mieszkalnych wyłącznie garażami z zachowaniem dylatacji;*

Na terenie 2 MW zakłada się pozostawienie dotychczasowego starego biurowca, dopuszczenie jego przebudowy na cele usług w parterze, a na piętrze lokalizacja lokali mieszkalnych lub zamieszkania zbiorowego. Połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej (w tym zdrowia). Bardzo istotna różnica wobec dotychczasowych zapisów. Ten zapis pozwala deweloperowi na bardzo szerokie przyszłe zagospodarowanie budynku; funkcje są bardzo szeroko ujęte. Budynek ten w istotny sposób odróżnia się od dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej osiedla pod względu architektonicznym i burzy ład architektoniczny w środków osiedla.

6.  § 10 pkt 3, 4 i 5

3) *na terenie 4MW dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy usługowej, mieszkaniowo – usługowej, zamieszkania zbiorowego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2, z dopuszczeniem przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, w tym na cele usług zdrowia, z uwzględnieniem pkt 4;*

*4) w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego wyłącznie w drugiej kondygnacji budynku;*

*50 dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczenie sytuowania jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, z wyłączeniem gastronomii, o maksymalnej powierzchni użytkowej 80 m2, wyłącznie w parterze budynku,*

Na terenie 4 MW zakłada się pozostawienie dotychczasowego starego biurowca, dopuszczenie jego przebudowy na cele usług w parterze, a na piętrze lokalizacja lokali mieszkalnych lub zamieszkania zbiorowego. Połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej (w tym zdrowia). Bardzo istotna różnica wobec dotychczasowych zapisów. Ten zapis pozwala deweloperowi na bardzo szerokie przyszłe zagospodarowanie budynku; funkcje są bardzo szeroko ujęte. Budynek ten w istotny sposób odróżnia się od dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej osiedla pod względu architektonicznym i burzy ład architektoniczny w środków osiedla.

Ponadto, dopuszcza się możliwość umiejscowienia w każdym  6 – lokalowym budynku w parterze jednego lokalu usługowego do 80 m2 (z wyłączeniem gastronomii).  Taka możliwość dotyczy terenu całego osiedla, tj. 3 MW, 4 MW, 5 MW, 6MW i MW/U.  Dotychczasowe zapisy mpzp tego nie przewidują.

7. W zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1MN oraz 2MN na teren 1MW oraz 2MW, mieszkańcy podkreślają, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz bliźniacza w ciągu ulicy Łagiewnickiej według obecnie obowiązującego mpzp miała zachować dotychczasowy charakter. Tymczasem, już wiele miesięcy temu umieszczono przed osiedlem banery informacyjne, które korespondują z obecnie procedowanym planem. Świadczy to o tym, że inwestor zakłada, iż nowy mpzp zostanie uchwalony. O prawdziwości powyższej tezy świadczy również wprowadzona numeracja budynków przy ul. Turkusowej - od nr 3.

8. Na obecnych terenach 2MW oraz 3MW wprowadzić nakaz rozbiórki istniejących budynków.

9. Na terenie U/UZ wprowadzić nakaz przeznaczenia terenu na usługi zdrowia w proporcjach 50/50 wraz z usługami pozostałymi z wyłączeniem handlu oraz produkcji.

Z poważaniem