

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 27 sierpnia 2024 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 609 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zmianami);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) **ogrodzeniu prefabrykowanym o pełnych przęsłach** - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów prefabrykowanych, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzeniowego;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 10) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury,

rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

12) **termomodernizacji** - rozumie się przez to przedsięwzięcie mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą w budynku, poprzez montaż styropianu, wełny mineralnej, wełny szklanej lub innych materiałów izolacyjnych na ścianach i dachach budynków, powodujących zmianę ich obrysu zewnętrznego.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN,**

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U,**

c) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP,**

d) infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczony symbolem: **IT-E;**

2) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL,**

b) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,**

c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW.**

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych,

b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,

d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych o pełnych przesłach od strony dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
- c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN i MN/U,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się niwelację terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 22 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:

- a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, KDL, KDD.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN:**

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego na terenie 13MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
 - budynku mieszkalnego na pozostałych terenach: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- h) geometria dachu:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 5MN: dach stromy wielospadowy,
 - dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN**:

1) ustala się:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 12MN, 14MN, 16MN: 45%,

- dla terenów 10MN, 11MN: 40%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego na terenach 11MN, 12MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,

- budynku mieszkalnego na terenach 10MN, 14MN, 16MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,

- budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,

h) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolno stojącej: 800 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej na terenach 14MN, 16MN: 500 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej na pozostałych terenach: 350 m²,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **31MN, 32MN**:

1) ustala się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 200 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

- j) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 350 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1500 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1500 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,

- d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2 lit. a,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację placów zabaw,
 - c) lokalizację urządzeń turystycznych.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IT-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

§ 16.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**:

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów 5KDD, 9KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW**:

1) ustala się:

a) teren dróg wewnętrznych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenów 3KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 20.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z § 9 pkt 1 lit. j), § 10 pkt 1 lit. j), § 11 pkt 1 lit. i),

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j), § 13 pkt 1 lit. j);

2) minimalna szerokość frontu działki - 12 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 21.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDL - klasy lokalnej,
 - b) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 23.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICZA, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYŃKI – CZĘŚĆ I.A2

- I wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 23 września 2022r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	19.09.22	Osoba fizyczna	<u>I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP</u> Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51 i 48/28, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości. Gmina narzucając taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.	Dz. nr ewid. 51, 48/28	24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDWW, 23KDWW – teren drogi wewnętrznej		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowane drogi wewnętrzne 22KDWW i 23KDWW nie mają charakteru dróg publicznych, gdyż planowo obsługiwać mają pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowyzdzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.
1.2.			W konsekwencji wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 i 48/28 drogą wewnętrzną jak przez środek tych działek (droga wewnętrzna przeprowadzona przez środek działki nr 51, łącząca się następnie z drogą wewnętrzną na działce nr 48/28, przez co działka nr 5 i 48/28 nie straciłaby na wartości, co może być ważne dla Gminy i ostatecznego rozliczenia się z właścicielem, któremu ograniczono w znaczny sposób pole inwestycyjne, rozwiązanie to uniezależnia budowę drogi wewnętrznej od właścicieli działki nr 50, bowiem część drogi przebiega właśnie przez nią). [...]Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDWW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo, przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDWW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.
1.3			<u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 i 48/28 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzo-				X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).

			rycznym wariantem budowy domu jednorodzinnej wolnostojącej, to czynienie działki nr 51 i nr 48/28 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie oderwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.				
1.4.			<u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 i nr 48/28 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45%, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
1.5			<u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 - 1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
1.6			<u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
1.7			<u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u> Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800m ² , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wzięte zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800m ² nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych: - dla zabudowy wolnostojącej 600 m ² alternatywnie 700 m ² - dla zabudowy bliźniaczej 300 m ² alternatywnie 350 m ² ;			X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
1.8			<u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u> Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m ² każde.			X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
1.9			<u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie ob-

								liczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2.1	5.09.22	Osoba prawna	Prosimy o uwzględnienie następujących zmian w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego w: § 5 pkt 6 „zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;” - z uwagi na duże nasypy gruntów nienośnych i skarpe na terenach objętych niniejszym planem, prosimy o dopuszczenie możliwości niwelacji terenu do poziomu gruntów nośnych, bez określania maksymalnej wysokości;	Cały obszar opracowania	§5 pkt 6 uchwały		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo, skorygowano zapis w §5 pkt 6: „dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących”.
2.2			§ 11 ld) „maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej” - na: maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej	dz. nr ewid. 47/55-47/66, 46/3-46/24, 46/41-46/51, 45/20-45/29, 45/48-45/67, 45/32-45/47, 44/6, 44/3, 44/5, 44/2, 44/9, 44/4, 44/15-44/22, 43/4, 43/77, 43/76, 43/3, 43/70-43/75, 43/11-43/14, 43/34-43/69, 42/3, 42/8, 42/7	26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30-35% koresponduje z ustaleniami Studium, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
2.3			lf) „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 45%” - na: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Na terenach 28MN, 29MN i 30MN (po zmianie odpowiednio 30MN, 31MN, 32MN) usankcjonowano ustalenia wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w których wskazano powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40% - dokonano korekty uchwały w tym zakresie. Dla pozostałych terenów tj. 26MN i 27MN (po zmianie odpowiednio 27MN, 28MN, 29MN) nie dokonano zmian.
2.4			lg) „wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m” - na: wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5m				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Sankcjonując istniejące zagospodarowanie na terenach 29MN i 30MN (po zmianie odpowiednio 31MN, 32MN) skorygowano zapis w tym zakresie ustalając maksymalną wysokość budynku do 9,5m. Na pozostałych terenach tj. 26MN, 27MN, 28MN (po zmianie odpowiednio 27MN, 28MN, 29MN, 30MN) pozostawiono wysokość do 9,0m.
3.1	21.09.22	Osoba fizyczna	I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). Gmina narzucając taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.	Dz. nr ewid. 51	24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW – teren drogi wewnętrznej		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.
3.2.			W konsekwencji właściciel wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 drogą wewnętrzną jak teren oznaczony symbolem 26 MN - drogą wewnętrzną 19 KDW. Sąsiadujące działki są bardzo zbliżone co do powierzchni, położenia i funkcji, zatem ich komunikacja nie powinna być różnicowana. Skoro komunikacja terenu 26				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzy-

			KDW jest możliwa i bezpieczna to identyczne rozwiązanie można przenieść na działkę nr 51. [...]Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.				żowań zawartych w przepisach odrębnych.
3.3			<u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie oderwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.			X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).
3.4.			<u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45 %, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.
3.5			<u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 -1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.
3.6			<u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
3.7			<u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u> Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m ² , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedziona zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 m ² nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych: - dla zabudowy wolnostojącej 600 m ² alternatywnie 700 m ² - dla zabudowy bliźniaczej 300 m ² alternatywnie 350 m ² ;			X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.

3.8			<u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u> Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m ² każde.				X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
3.9			<u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
4.1	21.09.22	Osoba fizyczna	<u>I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP</u> Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ jej projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). Gmina narzucająca komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.	Dz. nr ewid. 51	24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW – teren drogi wewnętrznej		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.
4.2.			W konsekwencji właściciel wnosi o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 drogą wewnętrzną jak teren oznaczony symbolem 26 MN – droga wewnętrzna 19 KDW. Sąsiadujące działki są bardzo zbliżone co do powierzchni, położenia i funkcji, zatem ich komunikacja nie powinna być różnicowana. Skoro komunikacja terenu 26 KDW jest możliwa i bezpieczna to identyczne rozwiązanie można przenieść na działkę nr 51. Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.
4.3			<u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie odwrwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.				X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).

4.4.			<p><u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45 %, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
4.5			<p><u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 -1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
4.6			<p><u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
4.7			<p><u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u> Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m², jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wzięte zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 m² nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych: - dla zabudowy wolnostojącej 600 m² alternatywnie 700 m² - dla zabudowy bliźniaczej 300 m² alternatywnie 350 m²;</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
4.8			<p><u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u> Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
4.9			<p><u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.</p>				X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

5.1	23.09.22	Osoba fizyczna	<u>I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP</u> Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51 i 48/28, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). Gmina narzucając taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.	Dz. nr ewid. 51, 48/28	24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW, 23KDW – teren drogi wewnętrznej		X	Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.
5.2.			W konsekwencji wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 i 48/28 drogą wewnętrzną jak przez środek tych działek. Droga wewnętrzna przeprowadzona przez środek działki nr 51, łącząca się następnie z drogą wewnętrzną na działce nr 48/28, przez co działka nr 5 i 48/28 nie straciłaby na wartości, co może być ważne dla Gminy i ostatecznego rozliczenia się z właścicielem, któremu ograniczono w znaczny sposób pole inwestycyjne, rozwiązaniem to uniezależnia budowę drogi wewnętrznej od właścicieli działki nr 50, bowiem część drogi przebiega właśnie przez nią. Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.
5.3			<u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 i 48/28 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 i nr 48/28 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie oderwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.				X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).
5.4.			<u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u> Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 i nr 48/28 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35%, czy 45%, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.
5.5			<u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 - 1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.

5.6			<u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u> Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.	
5.7			<u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u> Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m ² , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedziona zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 nr nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych: - dla zabudowy wolnostojącej 600 m ² alternatywnie 700 m ² - dla zabudowy bliźniaczej 300 m ² alternatywnie 350 m ² ;					X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
5.8			<u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u> Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m ² każde.					X	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
5.9			<u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u> Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.					X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
6	23.09.22	Osoba fizyczna	Wnoszę również uwagę do określenia stawki procentowej opłaty planistycznej na poziomie 30%. Wnoszę o obniżenie jej albo zróżnicowanie jej, ponieważ uchwalenie w 2022 roku MPZP dla miejscowości Gruszczyń nic nie zmienia, ponieważ teren jest już silnie zurbanizowany, nie występują problemy z otrzymaniem WZ i niesprawiedliwym byłoby obciążanie wszystkich właścicieli nieruchomości jednakową opłatą.	Cały obszar opracowania	§29 uchwały			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
7.1	23.09.22	Osoba fizyczna	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Czemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m ² . Jak na tak znaczny teren o intensywnej za-	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505	1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej;			X	Uwaga nieuwzględniona. Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m ² dla tej części Gruszczyzna. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Powierzchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m ² . Jednocześnie w ramach terenów MN inwesto-

			budowie mieszkaniowej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie posiada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko.					rzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych są wystarczające.
7.2			Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.
8.1	23.09.22	Osoba fizyczna	w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Czemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m ² . Jak na tak znaczny teren o intensywnej zabudowie mieszkaniowej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie posiada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko, aby starsze dzieci mogły samodzielnie z niego korzystać i wrócić do domu.	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505	1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej;		X	Uwaga nieuwzględniona. Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m ² dla tej części Gruszczyń. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Powierzchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m ² . Jednocześnie w ramach terenów MN inwestorzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych są wystarczające.
8.2			Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania	Uwaga ogólna – cały obszar opracowania		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.

nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań.

- II wyłożenie do publicznego wglądu -
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 28.07.2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
9.1	27.07.2023	Osoba fizyczna	W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki nr 1556/1 i 1556/2 obręb Gruszczyń - znajdującej się na terenie oznaczonym w projekcie mpz symbolem 36 MN i 38MN, wnoszę o ich ustalenie analogicznie jak planowane szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego w projekcie mpz symbolem 35 MN i 37 MN, w szczególności o ustalenie: 1. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej	1556/1, 1556/2, obr. Gruszczyń	36MN, 38MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 20KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej		X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyńa dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
9.2			2. maksymalnej powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyńa.
9.3			3. maksymalnej intensywności zabudowy -1,02				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyńa.
9.4			4. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m				X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyższej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
9.5			5. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
9.6			6. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.

9.7			7. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 800 m ² , a dla zabudowy bliźniaczej 350 m ² *uwagi zawierają uzasadnienie				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
10.1	27.07.23	Osoba fizyczna	II. Dla terenu określonego symbolem 25MN wnoszę o: - zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej pod dom jednorodzinny z 800 m ² do 600 m ²		25MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
10.2			- możliwość zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi i bliźniaczymi				X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
11.1	26.07.23	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o poprowadzenie drogi 20KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2, w sposób pozwalający na symetryczny podział terenu.	42/6, 1555, 1556/1, 1556/2, 42/7, obr. Gruszczyń	20KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej		X	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem Zainteresowanego z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalając lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.
11.2			2. Wnoszę o przesunięcie włączenia drogi 20KDD do drogi 19KDD, w kierunku wschodnim, co wynikać będzie z poprowadzenia drogi 20KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2				X	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem Zainteresowanego z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalając lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.
11.3			3. Wnoszę o ustalenie dla terenu 35MN parametrów: a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.4			b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.5			c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m				X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyżej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.6			d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
11.7			e. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 350 m ² - dla zabudowy bliźniaczej				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej na poziomie 500 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
11.8			4. Wnoszę o ustalenie dla terenu 36MN oraz 38MN parametrów:		36MN,		X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna do-

		a. możliwość realizacji zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej				minuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
11.9		b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.10		c. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.11		d. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m		38MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyżę niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.12		e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
11.13		f. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
11.14		g. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m ² - dla zabudowy wolno stojącej, 350 m ² - dla zabudowy bliźniaczej			X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.
11.15		5. Wnoszę o ustalenie dla terenu 37MN parametrów: a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej		37MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.16		b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
11.17		c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m			X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyżę niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest speł-

							nione.
11.18		d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
11.19		e. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 45-50%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
11.20		f. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 350 m ² - dla zabudowy bliźniaczej				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej na poziomie 500 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
11.21		6. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 5ZP na teren MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.		5ZP - teren zieleni urządzonej 4MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Ówczesny teren 5ZP został włączony do terenu 4MN/U, natomiast wyznaczono nowy teren ZP, kosztem terenu 38MN. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium. Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.
11.22		7. Wnoszę o ustalenie dla terenu MN/U, którego dotyczy punkt 7 (przyp. punkt 6) niniejszego pisma następujących parametrów: a. możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub zabudowy mieszkaniowo usługowej, lub zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe,				X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
11.23		d. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m				X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyżej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.24		e. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
11.25		g. dla zabudowy mieszkaniowej powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m ² - dla zabudowy wolno stojącej, 350 m ² - dla zabudowy bliźniaczej				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej na poziomie 1000 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Jednocześnie projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy bliźniaczej.
11.26		j. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,0 m				X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyżej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.27		k. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
11.28		m. dla zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy usługowej.				X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Wskaźniki urbanistyczne, takie jak intensywność zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna,
		*uwagi zawierają uzasadnienie					

								wysokość zabudowy i geometria dachu jest tożsama dla zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej (dopuszczenie dachów płaskich na każdym terenie w związku z uwagą 22.4). Jedyną różnicą jest powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.
12.01	24.07.23	Osoba fizyczna	Dla terenu określonego symbolem 25MN wnoszę o:	443/2, obr. Gruszczyń	25MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
12.2			- zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej pod dom jednorodzinny z 800 m ² do 600 m ²					X
13	24.07.23	Osoba fizyczna	Jestem właścicielem działki Gruszczyń ul. Zielińska dz. 443/2; dostałam zgodę na zabudowę jednorodzinna z działalnością usługową. Wnoszę o umieszczenie na mapie MPZP cz. IA takowej informacji by nikt z sąsiadów nie podważył mojej wcześniejszej decyzji wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.		49MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Przepisy odrębne dopuszczają na 30% powierzchni budynku mieszkalnego jednorodzinnego lokalizację lokalu użytkowego (tu: usług).
14.1	5.07.23	Osoba fizyczna	Dla terenu określonego symbolem 25MN wnoszę o:		25MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
14.2			- zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej pod dom jednorodzinny z 800 m ² do 600 m ²					X
15.1	5.07.23	Osoba fizyczna	Dla terenu określonego symbolem 25MN wnoszę o:		25MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800 m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
15.2			- zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej pod dom jednorodzinny z 800 m ² do 600 m ²					X
16.1	28.07.23	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o doprecyzowania zasad i sposobu korzystania z określonej w planie sieci dróg	-	-		X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
16.2			2. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina planuje zagwarantować dostępność komunikacyjną wszystkich terenów, na których dopuszczono zabudowę.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
16.3			3. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina zamierza skomunikować połączenia dróg gminnych i dróg wewnętrznych.				X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.

16.4		4. Wnoszę o wprowadzenie definicji połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej			X	Uwaga nieuwzględniona. Włączenia komunikacyjne zdefiniowane są w przepisach odrębnych.
16.5		5. Wnoszę o doprecyzowanie kto będzie odpowiedzialny za oznakowanie połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej			X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Znaki drogowe ustawia i odpowiada za ich utrzymanie zarządca drogi.
16.6		10. Wnoszę o wskazanie granic terenów rozmieszczenia wszystkich inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 3 upzp. wskazanie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest oznaczeniem fakultatywnym, a nie obligatoryjnym. W przedmiotowym planie uznano, że nie ma konieczności wprowadzania tego oznaczenia.
16.7		11. Wnoszę o doszczegółowienie, kiedy, kto, gdzie i na jakich zasadach może lokalizować inwestycje celu publicznego, których realizacja spowoduje zwiększenie oddziaływania na sąsiednie tereny.			X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane ustalenia wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Rada Gminy nie ma kompetencji do ustalania w planie Inwestora realizującego zadania celu publicznego. Zakres ustaleń planu określa wyłącznie przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy w tym ograniczenia i zakazy wynikające również z przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 2 pkt 5 upzp, przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
16.8		12. Wnoszę o uzupełnienie treści planu o określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej			X	Uwaga nieuwzględniona. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w §32 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych terenów komunikacji.
16.9		14. Wnoszę o dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co uczyniono w §32 ust. 2 przedmiotowej uchwały. Wprowadzenie dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków jest niezgodne z polityką przestrzenną gminy.
16.10		15. Wnoszę o dopuszczenie możliwości korzystania z wody z ujęcia własnego do celów bytowo-gospodarczych, w sytuacji braku możliwości budowy sieci lub nieekonomiczności takiego przedsięwzięcia, albo z powodu przeszkód formalno-prawnych.			X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna sieć wodociągowa znajduje się we wszystkich drogach publicznych. Nie znajduje się przesłanek, do dopuszczenia indywidualnego poboru wody na tak zurbanizowanym terenie.
16.11		16. Wnoszę o usunięcie zapisów określających maksymalnie jeden budynek na działce budowlanej. (obecnie dla niektórych terenów projekt takich zapisów już nie ma)			X	Uwaga nieuwzględniona. Taki zapis koresponduje z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i ogranicza wtórną, sztuczną parcelację działek.
16.12		17. Wnoszę o usunięcie zapisu określającego maksymalną ilość kondygnacji budynku			X	Uwaga nieuwzględniona. Taki zapis koresponduje z art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i ogranicza możliwości nadużyć deweloperów.
16.13		19. Wnoszę o wprowadzenie zapisów o bezterminowej możliwo-			X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy z mocy usta-

			ści obecnego korzystania z gruntów oraz budynków w obecny sposób				wy wskazuje przyszłe zagospodarowanie terenów. W przypadku braku czynności inwestycyjnych użytkownik gruntu może z niego korzystać w dotychczasowy sposób. Jednocześnie w §4 pkt 2 uchwały wskazano dopuszczenia w przypadku rozbieżności w dotychczasowym użytkowaniu a ustaleniami planu.
16.14			33. Wnoszę o doprecyzowanie i określenie możliwości zastosowania zapisu „uzasadnione przypadki” wprowadzony w kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej poza pasem drogowym			X	Uwaga nieuwzględniona. W planie miejscowym nie pojawia się kwestionowany zapis.
16.15			34. Wnoszę o wprowadzenie spójności w przyjętych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania poszczególnych terenów			X	Uwaga nieuwzględniona. Dla każdego kwartału zabudowy wskaźniki i parametry urbanistyczne są osobno analizowane i ustalone.
16.16			43. Wnoszę o przyjęcie w planie dla wartości biologicznie czynnej poziomu 30 % jednakowo dla wszystkich nieruchomości, co w mojej ocenie jest społecznie sprawiedliwe i wszyscy jako właściciele nieruchomości powinniśmy być w równym stopniu odpowiedzialni za należyte zagospodarowanie wód opadowych.			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% na terenach MW wynika z ich odmiennej charakterystyki.
16.17			46. Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu o określeniu sposobu, w jaki będę mógł korzystać z dróg KDW, które są własnością prywatną. Zapis planu nie precyzuje czy drogi KDW będą ogólnodostępne oraz czy będą publiczne. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza kompetencje MPZP. Nie ustala się sposobu korzystania z dróg, tylko zasady dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów. Zgodnie z przepisami prawa wyłącznie drogi publiczne mają charakter ogólnodostępny. Drogi wewnętrzne stanowią własność prywatną i ich organizacja, urządzenie czy określenie dostępu leży w gestii właściciela.
16.18			47. Wnioskuje o doprecyzowanie w planie, na jakich zasadach po jego uchwaleniu będę mógł korzystać z terenów ZP, które będą własnością prywatną oraz dookreślenie czy będą to tereny publiczne ogólnie dostępne i od kiedy będę mógł korzystać z tych terenów. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne			X	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów, a nie zasady z ich korzystania na podłożu własnościowym. Jeżeli działka gruntu jest własnością prywatną, to organizacja, urządzenie czy określenie dostępu leży w gestii właściciela.
16.19			48. Wnoszę o ustalenie planu w taki sposób, aby funkcja podstawowa stanowiła 100%, ponieważ w obecnej postaci plan dopuszcza inne rozwiązania natomiast nie uzasadniono aktualnych potrzeb wprowadzenia dodatkowych funkcji w związku z powyższym brak zgodności z zapisami studium str. 6 studium tom II			X	Uwaga nieuwzględniona. Studium dopuszcza na terenach M lokalizację przeznaczeń dodatkowych, takich jak usługi nieuciążliwe, tereny zieleni, infrastruktura.
16.20			49. Na chwilę obecną w Gruszczynie uchwalanych jest kilka planów. Bardzo często w wypowiedziach pojawiają się stwierdzenia ład przestrzenny, zrównoważony rozwój, a dla poszczególnych planów wprowadza się zupełnie inne zapisy, jeśli chodzi o elementy widoczne jak parametry reklam lub na innych terenach ich brak, parametry ogrodzeń, parametry dachów. Takie działanie nie świadczy o wspólnej polityce przestrzennej gminy ani o harmonii przestrzennej, a wprowadza chaos w związku z powyższym wnoszę o ujednoczenie tych zapisów z jak największą korzyścią dla właścicieli nieruchomości.			X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Pismo zawiera bardzo ogólne postulaty. Poszczególne opracowania planistyczne wykonuje się do konkretnych terenów stąd też warunki i parametry zagospodarowania mogą się różnić. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących reklam. Wprowadzone zostaną jednak zapisy dotyczące lokalizacji ogrodzeń.
16.21			50. Wnoszę o doprecyzowanie w planie dokładne wyliczenie o jakiej powierzchni tereny zielone muszą być wyznaczone w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z planem ogólnodostępnych terenów zielonych (bliżej opisane tom II str. 11 studium), ponieważ bez tego wyliczenia nie jestem w stanie stwierdzić zgodności studium z projektem planu			X	Uwaga nieuwzględniona. Stosownych obliczeń dokonano podczas opracowywania projektu planu. Na podstawie owych obliczeń wprowadzono tereny zieleni. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) to rada gminy stwierdza, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, a następnie plan oraz procedura sprawdzona jest przez wojewodę.

- III wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 10 stycznia 2024r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
17.1	8.01.24	Osoba fizyczna	1) Nie sprzeciwiam się skomunikowaniu terenu 4MN drogami wewnętrznymi 15KDW i 1KDW. Zaprojektowany układ dróg wewnętrzny pozwala Właścicielowi działki ewidencyjnej nr 51 podzielić grunt na proporcjonalne działki budo walne, a Właścicielowi sąsiedniej działki realizować decyzję o WZ. Niemniej jedynie poddają wątpliwości, czy lepszym rozwiązaniem dla Właściciela gruntu, na którym zaprojektowano drogę 1KDW nie jest, aby przebieg dróg wewnętrznych był taki jak w poprzednim projekcie miejscowego planu, bowiem byłoby to korzystniejsze komunikacyjnie, a nadto Właściciel ten uzyskałby - wydaje się - korzystniejsze wymiary wydzielonych działek budowlanych. W przypadku wyraźnego sprzeciwu aktualny projekt dróg wewnętrznych jest akceptowalny.	48/28, 51, obr. Gruszczyn	4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1KDW, 15KDW – teren drogi wewnętrznej		X	Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowany w III wyłożeniu układ drogowy w tym kwartale jest optymalny – zapewnia odpowiednią obsługę terenów mieszkaniowych oraz umożliwia skomunikowanie decyzji WZ na terenie dz. nr ewid. 48/28.
17.2			2) Wnoszę o zmianę minimalnego wymiaru działki budowlanej na ternie działki ewidencyjnej 51 na 550-600 m ² , bowiem jest to nierówne i niezasadne traktowanie podmiotów. Na działce ewidencyjnej nr 47 (analogiczna komunikacja i zbliżony metraż) powstało 6 domów, a na działce ewidencyjnej mogłyby powstać maksymalnie 4 domy jednorodzinne. Obniżenie potencjału inwestycyjnego z ww. przyczyn, które są oczywiście niezasadne narazi gminę na roszczenia odszkodowawcze, a nadto opóźni proces uchwalenia MPZP.				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwia dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Podziały na działce nr ewid. 47 powstały w wyniku procedury zniesienia współwłasności – poza MPZP i decyzją WZiZT.
18	10.01.24	Osoba fizyczna	Po zapoznaniu się treścią projektu uchwały z dnia 06.11.2023r., dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2, zwracam się z prośbą o zmianę zapisu w par. 10 pkt.1 ppkt c, polegającą na doprecyzowaniu treści, że dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej istniejącej lub planowanej działce budowlanej po przedstawianiu planowanego podziału z większego arealu gruntu, spełniając warunki minimalnych powierzchni działek z par. 10 pkt. 1 ppkt. j. Intencją zapisu jest możliwość uzyskania decyzji pozwolenia na budowę dla zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych na działce o wymaganych parametrach powierzchni przed dokonaniem jej podziału geodezyjnego	-	10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. W celu zachowania ładu przestrzennego i dominującego charakteru zabudowy w tej części Gruszczyna (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) zapis o jednym budynku mieszkalnym na jednej działce budowlanej jest w pełni uzasadniony. Celem budowy zespołu budynków należy w pierwszej kolejności wydzielić działki gruntu zgodnie z zapisami MPZP, a następnie realizować inwestycję.
19.1	10.01.24	Osoba fizyczna	W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki nr 1556/1 i 1556/2 obręb Gruszczyn - znajdującej się na terenie oznaczonym w projekcie mpz symbolem 15MN, 17MN i 2ZP wnoszę o ich ustalenie analogiczne jak dla terenu oznaczonego w projekcie mpz symbolem 14 MN, 16 MN i 1MNU w szczególności o ustalenie :	1556/1, 1556/2, obr. Gruszczyn	15MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;		X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współ-

			1. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej		2ZP – teren zieleni urzędowej;			własności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
19.2			2. maksymalnej powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej		2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
19.3			3. maksymalnej intensywności zabudowy -1,20				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
19.4			4. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5m				X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
19.5			5. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
19.6			6. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
19.7			7. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 800m ² , a dla zabudowy bliźniaczej 500m ²				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.
19.8			Przyp. Urzędu: Usunięcie terenu 2ZP <i>*uwagi 3.1-3.8 zawierają uzasadnienie</i>				X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium (str. 13 Kierunków). Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.
20.1	10.01.24	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o poprowadzenie drogi 2KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2, w sposób pozwalający na symetryczny podział terenu.	42/6, 1555, 1556/1, 1556/2, 42/7, obr. Gruszczyzn	2KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej		X	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalającą lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.
20.2			2. Wnoszę o przesunięcie włączenia drogi 2KDD do drogi 1KDD, w kierunku wschodnim, co wynikać będzie z poprowadzenia drogi 2KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2				X	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalającą lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.
20.3			3. Wnoszę o ustalenie dla terenu 14MN parametrów: a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej		14MN – teren zabudowy mieszkaniowej		X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%.

							Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.4		b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.5		c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.6		d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.7		4. Wnoszę o ustalenie dla terenu 15MN oraz 17MN parametrów: a. możliwość realizacji zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej		15MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
20.8		b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.9		c. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.10		d. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.11		e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.12		f. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
20.13		g. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m ² - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m ² - dla zabudowy bliźniaczej				X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopo-

							wych po terenie działek. Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.
20.14		5. Wnoszę o ustalenie dla terenu 16MN parametrów: a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej		16MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.15		b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.16		c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.17		d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.18		e. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 45-50%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
20.19		6. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego Z2P na teren MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		Z2P – teren zieleni urządzonej		X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium (str. 13 Kierunków). Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.
20.20		(przyp. dotyczy terenu MN z uwagi 4.21) a. możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.		Z2P – teren zieleni urządzonej; 17MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
20.21		b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.
20.22		c. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2,				X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.

20.23		d. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.24		e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.25		f. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,			X	Uwaga nieuwzględniona. W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 45-50%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
20.26		g. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m ² - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m ² - dla zabudowy bliźniaczej			X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.
20.27		7. Wnoszę o ustalenie dla terenu 3MN/U, następujących parametrów: a. możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,		3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	X	Uwaga nieuwzględniona. W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
20.28		d. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.29		e. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.30		g. dla zabudowy mieszkaniowej powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m ² - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m ² - dla zabudowy bliźniaczej			X	Uwaga nieuwzględniona. Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m ² odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.
20.31		j. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.32		k. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m			X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.
20.33		m. dla zabudowy mieszkalno-usługowej ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu jak dla zabudowy usługowej			X	Uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza. Burmistrz uwzględnił uwagę częściowo. Wskaźniki urbanistyczne, takie jak intensywność zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy i geometria dachu jest tożsama dla zabudowy

								mieszkalno-usługowej i usługowej Jedyną różnicą jest powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.
20.34			8. Wnoszę o ustalenie dla terenu MN/U, następujących parametrów: a. dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m <i>* uwagi 4.1-4.42 posiadają uzasadnienie</i>		MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Uwaga nieuwzględniona. Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
21	12.12.23	Osoba fizyczna	Jako wyłączny właściciel działki nr 46/48, nr kw PO2P/00295739/4 (identyfikator działki: 302116_5.0004.46/48), zlokalizowanej przy ul. Czesława Miłosza w Gruszczyńcu, nie wyrażam zgody na zaproponowaną nieprzekraczalną linię zabudowy ok 9 mb od działki sąsiadującej 46/49. Zaproponowana przez Państwa nieprzekraczalna linia zabudowy jest dla mnie kompletnie niezrozumiała, linia zabudowy pomiędzy działkami powinna wynosić 3 mb w przypadku budynku bez okien lub 4 mb w przypadku budynku z oknami. Nieprzekraczalna linia zabudowy powinna wynosić 6 mb od nawrotki - ul. Czesława Miłosza. Dlaczego w tym przypadku pomiędzy działkami 46/48 i 46/49 została zaproponowana tak duża nieprzekraczalna linia zabudowy ? W przypadku uchwalenia przez Radę Miasta, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego bez uwzględnienia powyższego wniosku, wystąpię na drogę postępowania sądowego	46/48, obr. Gruszczyń	8MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Uwaga została uwzględniona przez Radę Miejską w Swarzędzu podczas sesji nr IV/2024 w dniu 20 czerwca 2024 r.

- IV wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 04 lipca 2024 r. do 25 lipca 2024 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 08 sierpnia 2024r.

Brak uwag obejmujących zakres projektu miejscowego planu podlegający ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części niezbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy.

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy - □w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 27 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Gruszczyń, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 54 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od południa ul. Katarzyńska, od zachodu grunty leśne, od północy ul. Nowowiejskiego, a od wschodu ul. Mechowska. Obszar opracowania jest w znacznej mierze zurbanizowany i zagospodarowany. Ośią komunikacyjną jest ulica Mechowska, Zielińska, Katarzyńska oraz Nowowiejskiego. Na zabudowę tej części Gruszczyń składają się przede wszystkim nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. Z uwagi na bliskość Swarzędza następuje tu silna urbanizacja i pojawiają się również budynki mieszkalne w zabudowie dwulokalowej oraz szeregowej. Koncentracja nowej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie dwulokalowej znajduje się w rozgałęzieniach ul. Nowowiejskiego, t.j. wzdłuż ul. Zapolskiej, Mroźka, Boya-Żeleńskiego, Tuwima oraz przy ul. Katarzyńskiej. Wzdłuż ul. Zielińskiej dominuje starsza zabudowa oraz pojedyncze gospodarstwa rolne. Budynki z lat ok. 2000, czyli pierwsza nowa część osiedla znajduje się wzdłuż ulic Wieżowej i Spadochronowej, w zachodniej części opracowania. Budynki mieszkalne jednorodzinne mają w większości dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy spadziste dwu i wielospadowe (w zależności od kwartału zabudowy) i nie przekraczają wysokości 9-10 m. Pojedynczo występują dachy płaskie. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze objętym opracowaniem brak budynków usług publicznych.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017r. zmienionej uchwałą nr XX/258/2020 z dnia 31.03.2020 r. zmienionej uchwałą nr XXXII/369/2021 z dnia 26.01.2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M - tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

5. W trakcie procedury planistycznej, po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, podzielono pierwotny obszar opracowania na trzy części: A1, A2 i A3. Podział opracowania na trzy części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów planu z najmniejszą liczbą złożonych uwag, celem przyspieszenia prac projektowych dla pozostałych obszarów.

6. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) obwieszczono na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27.04.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.05.2017 r. następnie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25.05.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19.06.2017 r.;

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 04.08.2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 11.08.2022 r. do 09.09.2022 r. dyskusji publicznej w dniu 22.08.2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23.09.2022 r.;

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 01.06.2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 19.06.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.07.2023 r.;

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16.11.2023 r. o kolejnym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r. dyskusji publicznej w dniu 13.12.2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10.01.2024 r.;

e) następnie projekt został przekazany pod obrady Rady Miejskiej w Swarzędzu. W dniu 20.06.2024 r. Rada Miejska podczas rozstrzygania uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, uwzględniła jedną z nich, co poświadcza protokół nr IV/2024 (pkt 23 protokołu);

f) w związku z powyższym niezbędne było ponowienie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W związku z przywołanym rozstrzygnięciem uwag przez Radę Miejską oraz art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotem wyłożenia była wyłącznie część projektu planu objętego zmianą, tj. dotycząca lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 7MN i 8MN, ustalonej pomiędzy terenami dróg wewnętrznych 5KDW i 13KDW. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 04.07.2024 r. do 25.07.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 08.08.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma, jednak ich treść nie dotyczyła przedmiotu wyłożenia, stąd też nie podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, w ustawowym terminie wpłynęło 18 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń - z uwagi na brak obiektów zabytkowych. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A, podjęto w celu uporządkowania zabudowy w zachodniej części Gruszczyna. Obecnie nowa zabudowa powstaje częściowo na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo na podstawie wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Taki sposób zagospodarowania znacznego obszaru gminy wpływa niekorzystnie na ład przestrzenny, a także może być niezgodny z kierunkami zagospodarowania gminy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W granicach opracowania lub w jego najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyn, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu zurbanizowanego, poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej. Całość opracowania stanowi część Gruszczyna.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2 jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

13. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A2, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.