

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICĄ, 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
1.1	19.09.2022		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 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 22KDW, 23KDW – teren drogi wewnętrznej		X	Planowane drogi wewnętrzne 22KDW i 23KDW nie mają charakteru dróg publicznych, gdyż planowo obsługiwać mają pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych 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 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.			X	X	Uwaga uwzględniona 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.

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 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	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.).
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	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	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	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 i) projektu MPZP</u> Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800m², jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wędzione zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800m² nie jest również				X	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

			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 ;					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	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	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.	
2.1	05.09.2022		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	X	Uwaga uwzględniona 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			<u>§ 11</u> 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,	26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			X	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%”	43/4, 43/77, 43/76, 43/3,			X	X	Uwaga uwzględniona częściowo. Na terenach 28MN, 29MN i 30MN (po

			- na: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%	43/70-43/75, 43/11-43/14, 43/34-43/69, 42/3, 42/8, 42/7				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	X	Uwaga uwzględniona 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	21.09.2022		<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, 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	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 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	X	Uwaga uwzględniona 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.
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				X	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.).

			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.				
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	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.
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	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.
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	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 działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m², jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedzione 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;			X	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			X	Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej

			powierzchni zabudowy 50 m ² każde.					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	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	21.09.2022		<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	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 — 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 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	X	Uwaga uwzględniona 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 bliźniacza				X	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 powstała

			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.				działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).
4.4.			<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	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			<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	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			<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	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 zabudowę sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.
4.7			<u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit i) 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;			X	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			<u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u> Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej			X	Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m ² w zabudowie mieszkaniowej

			powierzchni zabudowy 50 m ² każde.					jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.
4.9			<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	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	23.09.2022		<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	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, 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 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.			X	X	Uwaga uwzględniona 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				X	W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu

			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.				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.			III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP 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	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.
5.5			IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP 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	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.
5.6			V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.			X	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			VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit i) projektu MPZP Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m ² , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wzięte 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			X	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.

			- dla zabudowy bliźniaczej 300 m ² alternatywnie 350 m ² ;					
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	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	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.
6	23.09.2022		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	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	23.09.2022		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 intensywniej zabudowie mieszkaniowej,	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	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

			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.					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.	
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 uniemożliwiałyby 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	X	Uwaga uwzględniona 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	23.09.2022		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 intensywniej 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	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 uniemożliwiałyby 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	X	Uwaga uwzględniona 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.
-----	--	--	---	--	--	---	---	--

- 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9.
9.1	27.07.2023 r.		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	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	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	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.
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 wyżej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
9.5			5. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	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	27.07.2023 r.		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	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	W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DVZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
11.1	26.07.2023 r.		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.	20KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej		X	Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem Zainteresowanego z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia

				Gruszczyn				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	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	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 Gruszczyna.
11.4			b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2		35MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	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 Gruszczyna.
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 wyższą niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.6			d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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: a. możliwość realizacji zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej		36MN, 38MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	W tej części Gruszczyna 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.
11.9		b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej				X	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	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				X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na literalnie odmienny zapis. Projekt planu wskazuje maksymalną wysokość „nie wyższą niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.12		e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	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	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		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 wyżej niż 9,0 m”. Merytorycznie żądanie jest spełnione.
11.18		d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X		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		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		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	X	Uwaga częściowo uwzględniona. 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	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 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	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 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. *uwagi zawierają uzasadnienie			X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Wskaźniki urbanistyczne, takie jak intensywność zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, 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.
12.1			Dla terenu określonego symbolem 25MN wnoszę o: - zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej pod dom jednorodzinny z 800 m ² do 600 m ²				X	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	24.07.2023		- możliwość zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi i bliźniaczymi *uwagi zawierają uzasadnienie		25MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	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.
13	24.07.2023 r.		Jestem właścicielem działki Gruszczyń ul. Zielińska dz. 443/2; dostałam zgodę na zabudowę jednorodziną z	443/2, obr. Gruszczyń	49MN - teren zabudowy		X	Przepisy odrębne dopuszczają na 30% powierzchni budynku

			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.		mieszkaniowej jednorodzinnej			mieszkalnego jednorodzinnego lokalizację lokalu użytkowego (tu: usług).
14.1	05.07.2023 r.		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	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			- możliwość zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi i bliźniaczymi *uwagi zawierają uzasadnienie				X	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.
15.1	05.07.2023 r.		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	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			- możliwość zabudowy terenu budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi i bliźniaczymi *uwagi zawierają uzasadnienie				X	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.
16.1	28.07.2023 r.		1. Wnoszę o doprecyzowania zasad i sposobu korzystania z określonej w planie sieci dróg				X	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	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	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	Włączenia komunikacyjne zdefiniowane są w przepisach odrębnych.
16.5			5. Wnoszę o doprecyzowanie kto będzie odpowiedzialny				X	Wnioskowane ustalenia wykraczają

			za oznakowanie połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej				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	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	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	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	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	W tej części Gruszczyzna 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	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	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 możliwości obecnego korzystania z gruntów oraz budynków w obecny sposób				X	Plan miejscowy z mocy ustawy 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	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	Dla każdego kwartału zabudowy wskaźniki i parametry urbanistyczne są osobno analizowane i ustalane.
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	W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym 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 ogólnie dostępne oraz czy będą publiczne. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne				X	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 ogólnie dostępny. 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 będe mógł korzystac z terenów ZP, które będą własnością prywatną oraz dookreślenie czy będą to tereny publiczne ogólnie dostępne i od kiedy będą mógł korzystać z tych terenów. Obecnie nie ma żadnych postanowień w tym zakresie lub są one nieprecyzyjne				X	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	Studium dopuszcza na terenach M lokalizację przeznaczeń dodatkowych, takich jak usługi nieuciążliwe, tereny zieleni, infrastruktura.
16.20			49. Na chwilę obecną w Gruszczyńsku 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 ujednolicenie tych zapisów z jak największą korzyścią dla właścicieli nieruchomości.			X	X	Uwaga częściowo uwzględniona. 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	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	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
-----	-------------------	---	-------------	--	--	---	-------

		uwagi			dotyczy uwaga			
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
17.1	08.01.2024		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 budowlane, a Właścicielowi sąsiedniej działki realizować decyzję o WZ. Niemniej jedynie poddaję 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	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 terenie działki ewidencyjnej 51 na 550-600 m ² , bowiem jest to nierówne i nieuzasadnione 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	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. Podziały na działce nr ewid. 47 powstały w wyniku procedury zniesienia współwłasności – poza MPZP i decyzją WZiZT.
18	10.01.2024		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	W celu zachowania ładunku 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	10.01.2024		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 22P wnoszę o ich ustalenie analogiczne jak dla terenu oznaczonego w projekcie	1556/1, 1556/2, obr. Gruszczyn	15MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 22P – teren zieleni		X	W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego –

			mpz symbolem 14 MN, 16 MN I 1MNU w szczególności o ustalenie : 1. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej		urządzonej; 2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej			w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
19.2			2. maksymalnej powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej				X	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	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	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
19.5			5. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5m				X	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	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	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	Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium (str. 13 Kierunków). Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.
20.1	10.01.2024		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	Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022

							oraz w pełni uwzględnić decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalając 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	Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnić decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalając 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 jednorodzinnej		X	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	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	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładunku przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.6		d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	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	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	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.11			e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	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.
20.14			5. Wnoszę o ustalenie dla terenu 16MN parametrów: a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej		16MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	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	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	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 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	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 2ZP na teren MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		2ZP – teren zieleni urządzonej		X	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.		2ZP – teren zieleni urządzonej; 17MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	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	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	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	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.

20.24		e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	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	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.
20.28		d. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m				X	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
20.29		e. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	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	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.

20.32			k. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m				X	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	X	Uwaga częściowo uwzględniona. Wskaźniki urbanistyczne, takie jak intensywność zabudowy, powierzchnia 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 posiadają uzasadnienie</i>		MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.
21	12.12.2023		Jako wyłączny właściciel działki nr 46/48, nr kw (identyfikator działki: 302116_5.0004.46/48), zlokalizowanej przy ul. Czesława Miłosza w Gruszczyń, 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, Miejsowego 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 20.06.2024 r.

- IV wyłożenie do publicznego wglądu* -

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 04.07.2024 r. do 25.07.2024 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu - do dnia 08.08.2024 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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

* UWAGA: W związku z rozstrzygnięciem uwag Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 20.06.2024 r. oraz art. 19 ust 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotem wyłożenia była część projektu planu objętego zmianą, tj. dotycząca lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 7MN i 8MN, ustalonej pomiędzy terenami dróg wewnętrznych 5KDW i 13KDW

- V wyłożenie do publicznego wglądu -

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 03.07.2025 r. do 25.07.2025 r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 08.08.2025r.**

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 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7 uwaga uwzględniona	8 uwaga nieuwzględniona	9
22	15.07.2025		Proszę o ustalenie przeznaczenia dla przedmiotowej działki jako teren usług, sportu i rekreacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.	41/8, Gruszczyn	3MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	X częściowo zgodna z projektem	X	Na terenie 3MN/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (zgodnie z definicją zawartą w § 2 również z zakresu rekreacji i sportu). Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcję produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
23	15.07.2025		Proszę o ustalenie przeznaczenia dla przedmiotowej działki jako teren usług, sportu i rekreacji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.	41/7, Gruszczyn	3MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	X częściowo zgodna z projektem	X	Na terenie 3MN/U dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (zgodnie z definicją zawartą w § 2 również z zakresu rekreacji i sportu). Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcję produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

24	15.07.2025		Proszę o ustalenie przeznaczenia dla przedmiotowej działki jako teren MN/U zabudowa mieszkaniowo usługowa.	443/2, Gruszczyn	28MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Nie planuje się wprowadzenia zabudowy usługowej na tym terenie. Natomiast ustawa prawo budowlane dopuszcza realizację lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, jeżeli jego powierzchnia nie przekracza 30%. Ponadto uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje zmiany w zakresie istniejącej już zabudowy, w tym prowadzonej działalności usługowej.
25.1	08.08.2025		1. Minimalna szerokość frontu działki 10 m zamiast 12 m	42/6, 1555, 1556/1, 1556/2, 42/7, Gruszczyn;	Obszar planu		X	Przywoływany front działki określony jest jedynie w § 20, który dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości i ustalony został na poziomie 12 m dla wszystkich terenów w opracowywanym planie. Zapisy szczegółowe poszczególnych terenów (w tym 17MN) nie określają minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek w procedurze podziału.
25.2			2. 3MN/U dopuszczenie budynków mieszkalnych wolno stojących oraz w zabudowie bliźniaczej		3MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy. Dla tego terenu nie zostały również wskazane korekty w Stanowisku Nr 1/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.10.2024 r.
25.3			3. Zmiana obowiązującej linii zabudowy z 6m na 8m lub zmiana linii obowiązującej na nieprzekraczalną		14MN, 15MN, 16MN, 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1MN/U, 3MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		X	Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy.
25.4			4. Rozmieszczenie terenów zielonych zgodnie z uwagami Rady Miejskiej tzw. w ramach każdej drogi na terenach wolnych od zabudowy tj. na 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN		8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Dla wskazanych terenów wydano szereg decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Brak jest miejsca na wyznaczenie takich terenów. Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz nie mógł uwzględnić stanowiska Rady w tym zakresie.
25.5			5. Przeniesienie terenu Z z nieruchomości prywatnej na teren gminny *uwagi zawierają uzasadnienie i załączniki.		2ZP - teren zieleni urządzonej		X	Wyznaczony teren zieleni znajduje się w kwartale, który w najbliższych latach zostanie zabudowany intensywną zabudową. Ponadto dostęp do ww. terenu przewidziany został z drogi publicznej, co również przemawia za zlokalizowaniem go w tym miejscu. Wskazany w załączniku teren gminny znajduje się w innej części planu (I.A3), która nie podlega obecnie wyłożeniu.