

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń – część A,
(pow. ca 146,8 ha)

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r. Termin składania uwag upłynął 30.03.2026 r.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia | | Uwagi |
|-----|----------------------|---|--|--|--|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 16.03.26 | | Wnoszę o zmianę zapisu §21 ust. 4 poprzez obniżenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej z 20% do 15% powierzchni działki budowlanej. | 1U, 2U, 3U | 1U, 2U, 3U | | X | | | Nieuwzględniona. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej ogranicza negatywne oddziaływanie planowanego zagospodarowania na środowisko. |
| 2. | 20.03.26 30.03.26 | | <p>1. Żądanie zmiany parametrów zabudowy oraz linii zabudowy dla terenu 9MN/U (§ 19) Wnoszę o podwyższenie parametrów zabudowy dla terenu 9MN/U poprzez ich zrównanie ze wskaźnikami przyjętymi dla terenów 1MN/U - 8MN/U (§ 18), a docelowo z parametrami terenów przyległych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,2. • Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. • Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30%. • Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako bezpośredniej kontynuacji linii wyznaczonej na sąsiedniej działce nr 722. <p>2. Żądanie zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej (ul. Grobla I 3KDxr) Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 3KDxr na drogę publiczną klasy dojazdowej (KD-D). W przypadku utrzymania symbolu 3KDxr, żądam wprowadzenia do tekstu planu zapisu: „Na terenie 3KDxr dopuszcza się utrzymanie i realizację pełnej obsługi komunikacyjnej działki nr 302/6 pojazdami silnikowymi, w tym pojazdami służb ratunkowych i komunalnych, z parametrami nośności i szerokości nawierzchni umożliwiającymi tę obsługę,</p> | dz. nr 302/6 o. Gruszczyń | 9MN/U-3KDxr | | 1.X | | | <p>1. Nieuwzględniona. Możliwość zabudowy działki i parametry zabudowy zostały dostosowane do wydanej decyzji wz 54/2012, przy czym w ramach uwzględnienia uwagi rozszerzono dodatkowo przeznaczenie terenu o usługi z MN na MN/U; nie przewiduje się dalszego zwiększenia intensywności zabudowy, z uwagi na lokalne uwarunkowania występujące na działce i obsługę komunikacyjną, dla której nie przewiduje się docelowo zmiany i rozbudowy z uwagi na ukształtowanie, położenie, uwarunkowania geologiczne i obsługę komunikacyjną działki. Nie wprowadza się zmian w zakresie wyznaczonych linii zabudowy.</p> <p>2. Uwzględniona. Projekt planu nie zakłada lokalizacji jezdni ani poszerzenia ul. Grobla, która na odcinku wschodnim służy do obsługi terenów rolnych. W istniejącym pasie drogowym przewiduje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego. W wyniku rozpatrzenia uwagi przewiduje się doprecyzowanie zapisów uchwały dla terenów KDxr o zapisy dotyczące zachowania obsługi komunikacyjnej działek na przyległych terenach. Takie rozstrzygnięcie nie jest</p> |

| | | | | | | | | |
|----|----------|--|---------------------------|--------|--|-----|--|--|
| | | <p>zgodnie z wydaną decyzją nr 5/05/2012 o lokalizacji zjazdu.”</p> <p>3. Zarzut naruszenia procedury oraz zasad ogólnych KPA (art. 7, 8 i 9)</p> <p>Zgłaszam zarzut nadużycia władztwa planistycznego oraz naruszenia zasady praworządności i pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa.</p> <ul style="list-style-type: none"> Niespójność działań Organu: Organ w piśmie z dnia 17.12.2025 r. (WAU.6730.231.2025-8) twierdził, że projekt planu nie obowiązuje, by obecnie używać go jako restrykcyjnego narzędzia blokującego moją aktywność inwestycyjną. Jest to działanie nielojalne i sprzeczne z art. 8 KPA. Arbitralność planowania: Fakt, iż Gmina z własnej inicjatywy, bez wniosków właścicieli „uprzemysłowiła” działki 722 i 302/7, odmawiając jednocześnie korekty parametrów dla dz. 302/6 (rolnika pokoleniowego), stanowi dowód na arbitralność i stronniczość procesu. Wadliwość dyskusji publicznej: Milczenie i nieustosunkowanie się, mimo obecności na debacie publicznej 06.03.2026 r, wiceburmistrza Grzegorza Taterki i kierownika Jędrzeja Cezara, wobec powyższych faktów czyni procedurę udziału społeczeństwa fikcyjną, co stanowi istotną wadę prawną całego procesu uchwałodawczego. <p>4. Wniosek o podanie merytorycznego rozstrzygnięcia uwag</p> <p>Do uwagi załączono wspomnianą decyzję oraz pismo oraz uzupełnienie argumentacji prawnej.</p> | | | | 3.X | | <p>sprzeczne z wydaną decyzją 5/05/2012 na lokalizację zjazdu.</p> <p>3. Nieuwzględniona. Projekt planu jest opracowany zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie pizp, uwzględnia przeprowadzenie konsultacji społecznych z dyskusją publiczną, w ramach której każdy zainteresowany miał możliwość zadawania pytań i zabierania głosu oraz możliwość składania uwag, których rozpatrywanie ma charakter wielowątkowy, uwzględniający szerokie spektrum zagadnień przestrzennych, a także występujące lokalne uwarunkowania. w toku procedury wprowadzane sa zmiany do projektu. Decyzje w zakresie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania lub jego zmiany podejmowane są po wyważeniu interesów publicznych i prywatnych, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych i środowiskowych. Plan wchodzi w życie po 30 dniach od publikacji uchwały w dzienniku urzędowym województwa.</p> <p>4. Uwzględniona.</p> |
| 3. | 30.03.26 | <p>Wnoszę o dopuszczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w formie bliźniaczej.</p> | dz nr 305/26 o. Gruszczyń | 3MN | | X | | Nieuwzględniona. W projekcie planu utrzymuje się zabudowę wolnostojącą, która jest realizowana w sąsiedztwie działki. W bud. jednorodzinny można wyodrębnić 2 lokale mieszkalne. |
| 4. | 30.03.26 | <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 308/5 z ZK na MN. Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z 24 kwietnia 2012 r., działka została wydzielona z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> | dz. nr 308/5 o. Gruszczyń | 1ZK | | X | | Nie uwzględniona. Działka 308/5 jest położona na obszarze wskazanym w Studium jako Z – tereny zieleni naturalnej. |
| 5. | 30.03.26 | <p>Zmiana przekształcenia części działki (2000 m2) na teren rekreacyjny zgodnie z decyzją Starosty Poznańskiego z dnia 01.07.2025 r. WŚ.6122.15.2025. XXVIII</p> <p>Załączono wspomnianą decyzję oraz załącznik graficzny</p> | dz. nr 324/2 o Gruszczyń | 5ZK/WS | | X | | Nieuwzględniona. W decyzji Starosty wskazano jako podstawową funkcję terenu zieleni krajobrazową. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu. |
| 6 | 30.03.26 | <p>Wykreślenie z planu zapisu „zakaz lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń i miejsc postojowych na terenach ZK I WS” - zapis ten kategorycznie narusza prawo do własności działki, możliwością zabezpieczenia jej przed osobami niepożądanymi oraz</p> | | | | X | | Nieuwzględniona. W decyzji Starosty wskazano jako podstawową funkcję terenu zieleni krajobrazową. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu, lecz bez możliwości |

| | | | | | | | | | |
|----|------------|--|---------------------------|--------|--|---|-------------|--|--|
| | | swobodne korzystanie z nieruchomości jednocześnie znacząco obniża wartość działki co będzie skutkowało złożeniem wniosku o odszkodowanie od Gminy z tyt. utraconej wartości działki. Wg tego zapisu nie będę mógł nawet wjechać samochodem na własną działkę. | | | | | | | lokalizacji zabudowy. Teren położony w zasięgu korytarza ekologicznego w dolinie rz. Cybiny. |
| 7 | 30.03.26 | Wykreślenie z planu planowanej obwodnicy - uzasadnienie: Analizowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego znacząco narusza ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. Tereny zieleni naturalnej zostaną zdewastowane i zabetonowane przez obwodnicę a wszelkie zanieczyszczenia spłyną z deszczówką (smar, paliwo, olej, itp.) bezpośrednio do rzeki Cybiny. Zwierzęta chronione mające siedliska w miejscu planowania obwodnicy zostaną w skutek budowy wypędzone a znaczna część z nich - zabita. Roślinność objęta ochroną ścisłą występująca w miejscu posadowienia słupów podporowych pod obwodnicę na terenie ZK/WS, 2DK-Z- całkowicie zostanie zniszczona | | KDZ | | | | | Nieuwzględniona. Studium gm. Swarzędz przewiduje lokalizację obwodnicy Swarzędza. Jest to również inwestycja wpisana do Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego (pzp MOF Poznania) |
| 8 | 30.03.26 | Zagwarantowanie w zapisie planu swobodny dostęp i dojazd bez ograniczeń do działki 324/2 przy ul. Torfowej (5KDxr) | dz. nr 324/2 o Gruszczyń | 5ZK/WS | | X | | | Uwzględniona. Przewiduje się doprecyzowanie zapisów uchwały dla terenów KDxr o zapisy dotyczące zachowania obsługi komunikacyjnej działek na przyległych terenach. |
| 9 | 30.03.26 | Przesunięcie linii zabudowy działki 313/28 z 25 m od drogi 2KD-Z na 10 m od drogi 2KD-Z tak jak jest zapisane na terenach 2U tego planu. | dz. nr 313/28 o Gruszczyń | 2US | | | X | | Nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza o dużym natężeniu ruchu. Zbliżanie zabudowy na terenach niezabudowanych jest niezasadne. (min. odległość dla dr powiatowej i wojewódzkiej to 20 m, a krajowej 25 m.). |
| 10 | 30.03.26 | Objęcie części działki (2000 m ²) obszarem rekreacyjnym z możliwością zabudowy całorocznym domem rekreacyjnym oraz budynkiem gospodarczym. Dołączono załącznik graficzny | dz. nr 324/2 o Gruszczyń | 5ZK/WS | | | X | | Nieuwzględniona. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu, lecz bez możliwości lokalizacji zabudowy. Teren położony w zasięgu korytarza ekologicznego w dolinie rz. Cybiny. |
| 11 | 30.03.26 | Dopuszczenie możliwości posiadania altanki/ wiaty ogrodowej konstrukcji drewnianej o powierzchni zabudowy do 35 m ² | | | | | X | | Nieuwzględniona. Zachowanie funkcji ZK/WS nie wyklucza użytkowania rekreacyjnego terenu, lecz bez możliwości lokalizacji zabudowy. Teren położony w zasięgu korytarza ekologicznego w dolinie rz. Cybiny. |
| 12 | 30.03.2026 | Wnoszę o: 1. Rozważenie wydzielenia ww. fragmentu działki pod drogę już w trakcie prac nad MPZP, w celu jednoznacznego ustalenia przebiegu drogi i granic działki. 2. Rozważenie zamiany ww. fragmentu działki na nieruchomość gminną o porównywalnej | dz. nr 351/2 o Gruszczyń | 8KDD | | | 1.X 2. X | | 1. Nieuwzględniona. Podstawą podziału nieruchomości w celu wydzielenia drogi nie może być projekt mpzp. 2. Nieuwzględniona. Rozstrzygnięcia w zakresie wykupów lub zamiany nieruchomości nie stanowią ustaleń projektu planu miejscowego. |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|--|---|----|------|-----|-----|-----|---|
| | | | <p>wartości i lokalizacji, w szczególności na:</p> <ul style="list-style-type: none"> • działkę nr 204 w Gruszczynie o powierzchni 2 900 m², wpisaną do wykazu nieruchomości gminnych do zbycia, jeżeli teren ten jest lub zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, • działkę nr 57/18 w Gruszczynie, jeżeli w projekcie MPZP lub w obowiązujących warunkach zabudowy teren ten został lub zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. <p>Jednocześnie deklaruję gotowość o rozważenia innych propozycji działek gminnych, które Gmina Swarzędz uzna za odpowiednie do zamiany za część mojej działki przeznaczoną pod projektowaną drogę.</p> | | | | | | | |
| 13 | 30.03.2026 | | <p>1. Dla terenu określonego jako MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez wniosku zwiększono parametry zabudowy. Wysokość została ustalona do 12 m a stopień zabudowy do 21 %. W toku tworzenia planu miejscowego, w poprzednich wersjach była mowa o utrzymaniu zabudowy wielorodzinnej do jej śmieci technicznej. Po tym czasie teren miał zostać użytkowany jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Diametralnie zmieniono podejście do tego budynku, pomimo braku wniosków i uwag dotyczących tego terenu. Treść planu dopuszcza lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki. Jak ma się zapis o budynku wolno stojącym do możliwości lokalizacji budynku na granicy działki budowlanej. Moja uwaga dotyczy wprowadzenia zapisu wyjaśniającego tak istotną zmianę zapisów projektu uchwały.</p> <p>2. Usytuowanie zieleni izolacyjnej na terenie 3P/U stoi w kolizji z istniejącymi budynkami. Umieszczenie pasa zieleni izolacyjnej mającego oddzielać tereny o różnym przeznaczeniu uniemożliwia zagospodarowanie działki oraz funkcjonowanie istniejących budynków w przypadku zamiaru wykonania przy nich robót budowlanych. Dla innych terenów P/U nie wyznaczono strefy zieleni izolacyjnej od strony terenów o innej funkcji. Na obszarze opracowania nie zastosowano obszarów zieleni izolacyjnej, którą umieszczono na budynkach, ścianach z otworami okiennymi, drogach dojazdowych czy zjazdach na działkę. Taka lokalizacja zieleni izolacyjnej uniemożliwia prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych, gdyż nie jest do spełnienia wymóg wykonaniu</p> | dz. nr 195/3, 195/4, 194/2, 195/2, 197/7 o. Gruszczyn oraz teren całego planu | MW | 3P/U | 1.X | 2.X | 2.X | <p>1. Nieuwzględniona. Zmiana parametrów pow. zabudowy wynika ze skorygowania błędu pisarskiego w uchwale (wersja do III wyłożenia), gdzie zamiast 21% wpisano 12%. W zakresie wysokości budynków w projekcie uchwały nie wprowadzono zmian.</p> <p>2. Częściowo uwzględniona. Na wszystkich terenach P/U wprowadzono pasy zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Zieleni izolacyjna zostanie usunięta z terenów, gdzie są istniejące budynki oraz na działce 195/3 w związku ze zlokalizowanym w tym rejonie zjazdem i wjazdem na działkę. W pozostałym przypadku istniejącej zabudowy w uchwale zawarto wyłączenie tereny zabudowane i utwardzone, zatem realizacja zieleni izolacyjnej będzie obowiązkiem w przypadku rozbiórki istniejących budynków.</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|-----|--|--|
| | | | <p>pasa zieleni izolacyjnej, którego wykonanie wymagane jest treścią planu. Moja uwaga dotyczy usunięcia zapisu nakazującego realizację zieleni izolacyjnej.</p> | | | | | |
| | | | <p>3. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu definiującego teren P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Wnoszę o wprowadzenie zapisu, który umożliwi łączenie tych funkcji. Profil prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej łączy obie funkcje. W planach miejscowych jest możliwość zastosowania zapisów umożliwiających łączenie funkcji w ramach jednego terenu jak również realizację tych funkcji osobno. W związku z powyższym wnoszę o wpisanie w paragrafie 23 punkt I) a) zastąpienie spójnika lub spójnikiem i.</p> | | | 3.X | | <p>3. Nieuwzględniona. W znaczeniu słowa „lub” mieści się znaczenie słowa „i” oraz „albo”, często jest to zapisywane również w formie „i/lub”. Zatem obecne ustalenia pozwalają na łączne lub rozłączne lokalizowanie funkcji przemysłowej i usługowej.</p> |
| | | | <p>4. Realizacja szerokiego [5m] pasa zieleni izolacyjnej na styku terenów przemysł/usługi z terenem mieszkaniowym/usługowym nie jest praktyką powszechnie stosowaną w polityce przestrzennej Gminy Swarzędz. Po analizie załącznika do projektu planu, a także innych opracowań związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że oddzielenie terenów o różnej funkcji nie jest praktycznie stosowane lub stosowane wybiórczo. Tereny U od terenów MN nie są praktycznie izolowane od siebie. Nie jest też ustalone, czy pas zieleni umieszczany jest na działce o większym oddziaływaniu, czy na terenie, który ma zostać chroniony. Moja uwaga dotyczy wprowadzenia zapisu określającego zbiór standardów lub odnośnik do standardów, z których Gmina Swarzędz korzysta podczas ustalania stref zieleni izolacyjnej.</p> | | | 4.X | | <p>4. Nieuwzględniona. Lokalizacja pasów zieleni (lub innych buforów) oddzielających różne, w szczególności potencjalnie konfliktowe lub uciążliwe funkcje terenów jest powszechnie stosowanym rozwiązaniem. W zakresie ustalania zieleni izolacyjnej brak odgórnych wytycznych, które określałyby szczegółowo zasady rozmieszczenia. W związku z tym dobór rozwiązań ma charakter indywidualny, dostosowany do sytuacji występującej w danej lokalizacji.</p> |
| | | | <p>5. Proszę o dopuszczenie na terenie 3P/U możliwości realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garażami, parkingami i zespołami parkingów, zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem i zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Sytuacja prawna właściciela terenu oznaczonego jako 3P/U jest taka sama jak terenu 2P/U i 1P/U. Nie można</p> | | | 5.X | | <p>5. Nieuwzględniony. W przedmiotowej lokalizacji i w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie przewiduje się rozszerzenia działalności przemysłowo-usługowej do poziomu kwalifikowanego jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze osiedla zwartej zabudowy mieszkaniowej nie jest również zasadne lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|-----|------|--|--|--|
| | | | <p>wymaga, aby rozbudowa znajdowała się w granicy działki budowlanej. Ze względu na zamiar rewitalizacji starego budynku, który stanowi jeden z pierwszych budynków w Gruszczyźnie konieczne jest wprowadzenie zapisów umożliwiających jego rozbudowę na granicy działki budowlanej stycznie do drogi 1 KD-D</p> | | | | | |
| | | | <p>8. Wnoszę w przypadku terenu 3 P/U o usunięcie zapisu o zakazie wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych, skalniaków ogrodowych i nasypów ziemnych. Różnica poziomu terenu działki nr 195/2 w stosunku do działek 195/3, 195/4 wynosi ok 3 m. Zagospodarowanie tego terenu w całości będzie wymagało wprowadzenia zmian w ukształtowaniu terenu polegającego na skomunikowaniu tych wszystkich działek odpowiednimi zjazdami, które będą zmieniany poziom o ok. 3 m, w związku z tym przy zapisie mówiącym o zmianie poziomu tylko o 1m będzie to niemożliwe. Oczywiście jest, że w wyniku przeprowadzonych robot nie mogą ulec zmianie naturalne stosunki wodne, a wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w całości w granicach nieruchomości.</p> | 8.X | 8.X | | | <p>8. Częściowo uwzględniony. Założeniem planu jest ochrona naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem jego przekształcenia w zakresie, który nie będzie wprowadzał istotnych zmian, tj. max 1 m. Wyłącznie dla terenu 3P/U dopuszczono wprowadzanie zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu o wysokości do 1,5 m, Planowane zagospodarowanie należy dostosować do naturalnego ukształtowania terenu.</p> |
| | | | <p>9. Wnoszę o wprowadzenie zapisu dopuszczającego realizację kondygnacji podziemnej oraz zmianę wskaźników zabudowy takich jak wysokość oraz maksymalna intensywność zabudowy. W celu optymalizacji inwestycji z uwagi na ukształtowanie terenu wymagana jest realizacja kondygnacji podziemnych. Projekt uchwały nie określa możliwości realizacji kondygnacji podziemnej. Brak takiego zapisu uniemożliwi realizację budynku na nieruchomości o znaczącym pochyleniu. Realizacja kondygnacji podziemnej jako części technicznej i garażowej w budynku poprawia jego funkcjonalność i użyteczność. Wprowadzenie zapisu umożliwiającego powyższe nie ma wpływu na ład przestrzenny, więc nie ma racjonalnych podstaw do nie uwzględnienia mojego wniosku.</p> | | 9.X | | | <p>9. Nieuwzględniona. W zakresie dopuszczenia kondygnacji podziemnej uwaga jest bezzasadna, z uwagi na treść §23 pkt 1 lit. e uchwały. Nie przewiduje się zwiększenia wysokości zabudowy powyżej 11 m. Wskazana w uchwale wysokość jest wystarczająca dla realizacji zabudowy 2-kondygnacyjnej.</p> |
| | | | <p>10. Wnoszę o doprecyzowanie zapisu dotyczącego możliwości termomodernizacji.</p> | | 10.X | | | <p>10. Nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmian zapisów §4 pkt 3 uchwały. Realizacja</p> |

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|------|--|--|
| | | <p>Konieczne jest wprowadzenie zapisu, że w związku z termomodernizacją istniejących obiektów dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, zmianę odległości pomiędzy budynkami, zmianę odległości od granicy działki oraz wysunięcie przez ustaloną linię zabudowy. Brak zapisu w zaproponowanym kształcie uniemożliwi realizację termomodernizacji, a co za tym idzie uniemożliwi dostosowania budynków do współczesnych norm, co powoduje, że stare budynki nie będą mogły być remontowane. Brak precyzyjnego zapisu spowoduje trudności przy uzyskaniu zatwierdzenia planu realizacji robót budowlanych przez organy administracji architektoniczno- budowlanej.</p> | | | | | termomodernizacji może być prowadzona również wewnątrz budynków. |
| | | <p>11. Wnoszę o wprowadzenie w treści uchwały zapisu mówiącego, że w przypadku nieruchomości, które w momencie wejścia w życie niniejszego planu nie spełniają wymogów w zakresie minimalnej powierzchni działki, zapisu dotyczącego powierzchni nie stosuje się. Teren opracowania pokryty jest istniejącą siatką podziałów geodezyjnych i część z nich nie spełnia wymagań dotyczących powierzchni działki. Nadmieniam, iż zapis ten jest powszechnie stosowany w innych uchwalanych planach w Gminie Swarzędz.</p> | | | 11.X | | 11. Nieuwzględniona. Uwaga niezasadna - projekt planu reguluje powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, a w §4 pkt 5 uchwały zawiera zapis „dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2”. |
| | | <p>12. Wnoszę o wprowadzenie zapisu, że dla terenu 3P/U dopuszcza się możliwość realizacji mieszkania służbowego w budynku usługowym, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku. Zapis ten zastosowano dla terenów określonych w §21 projektu uchwały. W związku z tym, jako że na moim terenie jest też możliwość budowy budynków usługowych chciałby mieć taką możliwość.</p> | | | 12.X | | 12. Nieuwzględniona. W związku z dopuszczeniem przeznaczenia przemysłowo-usługowego nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych lokali mieszkalnych na terenie 3P/U, przy czym obecne lokale / budynki mieszkalne można zachować do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem. |
| | | <p>13. W toku analizy całości dokumentacji, a także po analizie rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza wnoszę o udostępnienie uzasadnienia dla rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu uchwały. Organ nie uzasadnił w żaden sposób uwag uwzględnionych, ale również pominął wyjaśnienie powodu odrzucenia uwag nieuwzględnionych. Zainteresowana strona nie ma możliwości poznania sposobu działania organu, jego sposobu planowania oraz kształtu prezentowanej przez organ gminy polityki przestrzennej. Rozstrzygnięcie Burmistrza</p> | | | 13.X | | 13. Nieuwzględniony. w trakcie procedury tworzone są tabele z rozstrzygnięciami Burmistrza zgłoszonych uwag do projektu planu. Uwzględnienie uwagi oznacza, że organ nie znalazł przeciwwskazań dla pozytywnego rozpatrzenia uwagi a wprowadzone zmiany są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Ostateczny dokument zawierający listę nieuwzględnionych uwag będzie stanowił zał. do uchwały i podlegał rozstrzygnięciu Rady Miejskiej. |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|------|--|---|--|
| | | | do przedmiotowego planu na aktualnej mapie. | | | | | | |
| | | | <p>18. Wnoszę o ustalenie na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczynie nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką nr ewid. 66 stanowiącą pas drogowy ul. Zielińskiej, ponieważ w tym miejscu posadowiony jest budynek. Parametry, które zostały ustalone w decyzji o warunkach zabudowy znacznie odbiegają od parametrów ustalonych w proponowanym planie. Praktycznie według ustaleń MPZP budynek, który jest posadowiony na granicy nie będzie mógł przejść gruntownego remontu, na które niezbędne będzie pozwolenie na budowę.</p> <p>Ustalenie linii zabudowy w zaproponowanej formie powoduje, że nie ma możliwości realizacji żadnej inwestycji związanej z istniejącym budynkiem, który jest posadowiony w granicy z działką drogową. Dotychczasowe ustalenia powodują konieczność rozebrania budynku i jego realizację od nowa. Wielkość działki geodezyjnej, na której znajduje się budynek przy ustalonej linii zabudowy powoduje ingerencję w granice sąsiednich nieruchomości. W tym układzie nie ma możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i remontu oraz zmiany funkcji. W znaczący sposób narusza to moje prawo własności i możliwość zagospodarowania nieruchomości zgodnie z dopuszczonym przeznaczeniem i formą. Podkreślenia wymaga fakt, iż Burmistrz ustalił warunki zabudowy dla budynku znajdującego się w granicy działki drogowej na terenie działki nr ewid. 195/3 w Gruszczynie. Nie można odbierać uprawnień potwierdzonych wydanymi przez organ prawomocnymi decyzjami. Rolą Burmistrza jest dbałość o to, żeby właściciel nieruchomości nie ponosił strat związanych z podejmowaniem aktów prawa, a wydawane decyzje wzajemnie się nie wykluczały.</p> | | | 18.X | | 18. Nieuwzględniony. Nie przewiduje się zbliżenia linii zabudowy do drogi. Istniejący budynek można zachować lub rozbudować w głąb działki z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy. Ustalenia planu określają zasady lokalizacji nowej zabudowy. | |
| | | | <p>19. W przypadku nieuwzględnienia mojego wniosku dotyczącego niewyznaczenia na terenie planu budownictwa wielorodzinnego i nieprzyjęcia mojej argumentacji wnioskuję o wyznaczenie na moim terenie działek 191/3 i 191/4 także terenów pod budownictwo wielorodzinne, a moich powyższych wniosków dotyczących zagospodarowania moich ww. działek proszę nie rozpatrywać. Przedmiotowa uwaga wynika z zasady równego traktowania</p> | | | 19.X | | 19. Nieuwzględniony. Utrzymuje się przeznaczenie terenu – 3P/U. Podtrzymuje się rozstrzygnięcie Burmistrza z III wyłożenia w zakresie uwzględnienia uwag P. Grzegorza G. Planowanie przestrzenne nie polega na | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|
| | | | <p>32. Wnoszę o doprecyzowanie par 7 pkt 5 lit a) o jakie place chodzi. Po rozstrzygnięciu uwag informowano, że chodzi o plac Gruszczyński. Treść projektu planu tego jednak nie precyzuje.</p> <p>33. Wnoszę o doprecyzowanie treści par 7 kt 5 lit b), że chodzi tylko od strony drogi publicznej.</p> <p>34. Wnoszę o zmianę par 13 pkt 4.2. poprzez dopuszczenie również możliwości zaopatrzenia w wodę ze zbiorników. na przykład na cele pożarowe. a nie wyłącznie z sieci wodociągowej. Zapis ten także uniemożliwi mi korzystanie ze studni, którą posiadam na swojej nieruchomości.</p> <p>35. Proszę o ustalenie dla moich działki parametrów budowlanych takich jak terenów 1 P/U i 2P/U, co wiąże się z możliwością zmiany wysokości budynków do 12 m - 3 kondygnacjami nadziemnymi i maksymalną intensywnością zabudowy 1.5.</p> <p>36. Wnoszę o uzupełnienie treści planu o zapisy ustalające wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy dla budynków istniejących na Rodzinnych Ogródkach Działkowych oraz budynków możliwych do realizacji w przystojności. Brak takich parametrów może powodować chaos i niekontrolowaną zabudowę na terenach ogródków działkowych. Zaproponowana powierzchnia świetlicy jest niezgodna z zasadami rodzinnych ogródków działkowych.</p> <p>37. Na terenie ZD posadowionych jest kilka ok. 80-100m/2 budynków mieszkalnych z nadanymi urzędowo numerami ewidencyjnymi nieruchomości. Odczytałem powyższe w Geomapie. Natomiast zapisy projektu MPZP powyższego nie uwzględniają. Nieokreślone w projekcie MPZP są parametry tych budynków zgodnie z zasadami planowania przestrzennego. Wnoszę o doprecyzowanie powyższego w planie.</p> <p>38. Wnoszę o doprecyzowanie par 7 pkt 6 o jakie przepisy odrębne chodzi</p> | | | | | <p>31.X</p> <p>32.X</p> <p>33.X</p> <p>34.X</p> <p>35.X</p> <p>36.X</p> <p>37.X</p> | <p>„wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji”.</p> <p>Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. c nie wymaga zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę przebudowa polegająca dociepleniu budynków no wysokości nieprzekraczającej 12 m. Ponadto w przepisach art. 36a ust. 5 PB wskazano zakres istotnego odstąpienia od projektu budowlanego, z którego wynika, że nie stanowi istotnego odstąpienia zwiększenie powierzchni zabudowy do 5% i długości, wysokości lub szerokości ob. bud. do 2%. Możliwe jest też docieplenie budynku od wewnątrz. Realizacja inwestycji musi się mieścić w granicach działki budowlanej.</p> <p>32. Nieuwzględniony. Sformułowanie ulice i place odnosi się do przestrzeni publicznych; nie wymaga doprecyzowania.</p> <p>33. Nieuwzględniony. Pozostawia się zapisy planu zgodnie z projektem uchwały reklamowej.</p> <p>34. Nieuwzględniony. Dla nowej zabudowy w obszarze zwodociągowanym nie przewiduje się zaopatrzenia dla celów socjalno-bytowych z indywidualnych studni.</p> <p>35. Nieuwzględniony. Zachowuje się dotychczasowe ustalenia, które są spójne z przeważającą zabudową dwukondygnacyjną w sąsiedztwie.</p> <p>36. Nieuwzględniony. Ustawa o ROD nie precyzuje gabarytów zabudowy dla świetlicy, a z uwagi nie wynikają szczegółowe propozycje, co do proponowanych zmian ustaleń planu.</p> <p>37. Nieuwzględniony. W planie nie przewiduje się możliwości legalizacji istniejących budynków niezgodnych z przeznaczeniem terenu i zasadami zabudowy na terenach ogrodów działkowych.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|

