

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

Wykaz dotyczy projektu Uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Leśnej Polanki w Rabowicach”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	24.05.2019 r.		1. Wniosek o wprowadzenie do projektu miejscowego planu rozwiązania polegającego na zmianie przeznaczenia terenu obejmującego część działki 27/29 (aktualnie przeznaczonego pod zieleń) w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Działka o nr ewid. 27/29, obręb Rabowice	2ZP	-	X			Wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2ZP ma na celu realizację obszarów pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne w strukturze osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
			2. Dla terenu P/U wskazanie, że usługi i działalność produkcyjna realizowane w ramach wskazanego przeznaczenia mają mieć charakter nieuciążliwy.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.

3. Dla terenu P/U wprowadzenie nakazu zachowania naturalnych zbiorników retencyjnych, w szczególności stawu znajdującego się na działce 25/1, z uwagi na cenne wartości przyrodnicze i istotną funkcję z punktu widzenia ochrony sąsiednich działek przed zaleganiem wód deszczowych.	Działka o nr ewid. 25/1, obręb Rabowice	P/U	-	X			Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
4. Wniosek o wydzielenie z działki nr 25/12 (obszar 8MN) nowej działki pod znajdującą się na tym obszarze przepompownię.	Działka o nr ewid. 25/12, obręb Rabowice	8MN, K	-	X			Wyznaczony teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem K stanowi obszar istniejącej przepompowni ścieków. Brak uzasadnienia dla wydzielenia nowej działki pod przepompownię ścieków.
5. Wniosek o dostosowanie wskaźnika dopuszczalnej zabudowy działek na terenach 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN do przewidywanej powierzchni dopuszczalnej zabudowy przewidzianej dla działek znajdujących się na obszarach 17MN, 18MN, 19MN, 20MN poprzez ustalenie jej dla wszystkich wskazanych terenów na poziomie 40% powierzchni działki.	Obszar planu	2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN	-	X			Tereny 17MN, 18MN, 19MN, 20MN są terenami, których kontynuację stanowią obszary objęte obowiązującym w gminie Kostrzyn miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/109/2003 z dnia 23 października 2003 r., zgodnie z którym maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni działki. Zapisy projektu planu powinny być identyczne jak zapisy

						obowiązującego w gminie Kostrzyn miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na fakt, że niektóre nieruchomości rozumiane jako jednolity teren do zabudowy budynkiem mieszkalnym są objęte jednocześnie zapisami dwóch planów (w gminie Kostrzyn i w gminie Swarzędz). Brak natomiast uzasadnienia dla intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałych terenach oznaczonych symbolem MN. W projekcie planu utrzymuje się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenów MN - do 30% powierzchni działki, zgodnie z obowiązującym na tych terenach planem miejscowym.
6. Wniosek o jednoznaczne wskazanie, że zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji na tych terenach inwestycji mieszkaniowych i usługowych (wraz z infrastrukturą towarzyszącą).	Obszar planu	MN, MN/U	-	X		Zgodnie z zapisami projektu planu zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U nie dotyczy inwestycji dopuszczonych w planie, którymi są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
7. Wniosek o dopuszczenie zabudowy w układzie bliźniaczym (obok	Obszar planu	2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,	-	X		W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki

przewidzianej projektem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym) na terenach oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN.		10MN, 13MN					kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
8. Wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych jako 1MN/U, 2MN/U zabudowy w układzie bliźniaczym lub/i w układzie szeregowym.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	1MN/U, 2MN/U	-	X			W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
9. Wniosek o usunięcie z rysunku planu miejscowego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW, 2KDW, pod warunkiem określenia w tekście planu wymaganych parametrów dla terenów dróg wewnętrznych.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	1KDW, 2KDW	-	X			Wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego i racjonalnej obsługi komunikacyjnej przyszłych działek budowlanych. Ponadto, określenie wyłącznie w treści planu parametrów dla terenów

									dróg wewnętrznych, bez wyodrębniania tych terenów linią rozgraniczającą na rysunku planu, traktowane jest przez organ nadzoru - Wojewodę, jako naruszenie zasad sporządzenia planu.
2.	24.05.2019 r.		1. Wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych jako 1MN/U, 2MN/U zabudowy w układzie bliźniaczym lub/i w układzie szeregowym.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	1MN/U, 2MN/U	-	X		W celu zachowania ładu przestrzennego przedmiotowego obszaru parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy zlokalizowanej na przedmiotowym terenie. Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie zabudowa w formie wolno stojącej, w związku z powyższym nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
			2. Wniosek o usunięcie z rysunku planu miejscowego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako 1KDW, 2KDW, pod warunkiem określenia w tekście planu wymaganych parametrów dla terenów dróg wewnętrznych.	Działka o nr ewid. 25/4, obręb Rabowice	1KDW, 2KDW	-	X		Wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego i racjonalnej obsługi komunikacyjnej przyszłych działek budowlanych. Ponadto, określenie wyłącznie w treści planu parametrów dla terenów dróg wewnętrznych, bez wyodrębniania tych terenów linią rozgraniczającą na rysunku planu, traktowane jest przez organ nadzoru - Wojewodę, jako naruszenie zasad sporządzenia

									planu.
3.	23.05.2019 r.		1. Jako mieszkańcy ulicy Rabowickiej i Kaczeńcowej uważamy, że niefortunne jest łączenie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zamieszkania i strefy przemysłowej. Rodzi to wiele sprzecznych interesów zarówno mieszkańców jak i potencjalnych inwestorów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X		Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie np. mieszkaniowe.
			2. Teren oznaczony symbolem P/U dopuszcza powstanie wielkich hal produkcyjnych o niewiadomym profilu produkcji co na pewno będzie utrudnieniem dla mieszkańców osiedla bezpośrednio do tego terenu przylegającego.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X		Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejskowy plan

							zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie mieszkaniowe. W celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m, natomiast na terenie P/U
--	--	--	--	--	--	--	--

							wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
		3. Brak zapisów o konieczności odizolowania obiektów na terenie P/U od zabudowy mieszkaniowej.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X	W projekcie planu, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m. Ponadto, na terenie P/U wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
		4. Brak zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe.
4.	23.05.2019 r.	1. Łączenie terenów inwestycyjnych bezpośrednio z osiedlami mieszkaniowymi będzie powodowało wiele sprzecznych interesów mieszkańców oraz inwestorów.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X	Kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu pod funkcję aktywizacji gospodarczej został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (przyjętym Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej

									w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający cały ten obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązuje od 2013 roku. Ponadto, w ww. dokumentach w sąsiedztwie tego terenu przewidziano przebieg obwodnicy Swarzędza. Z uwagi na zakładaną uciążliwość drogi oraz dostępność komunikacyjną zdecydowano o przeznaczeniu tego terenu pod funkcje produkcyjno-usługowe, a nie np. mieszkaniowe.
		2. Wniosek o ograniczenie w nowo uchwalanym planie zagospodarowania zakresu inwestycji aby nie oddziaływały na położone w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na cel sporządzenia niniejszego planu, jakim jest umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu przez przyszłych inwestorów pod funkcje produkcyjno-usługowe. W projekcie planu uwzględniono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także inwestycji

						stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto, pomiędzy terenem P/U a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującymi się poza obszarem opracowania, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem ZI o szerokości 20 m, natomiast na terenie P/U wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu ZI, dzięki czemu powstanie pas terenu o szerokości 30 m wolny od zabudowy.
3. Nie wiadomo jak będzie wyglądała infrastruktura drogowa gdzie będzie skierowany ruch pojazdów ciężarowych czy ulica Bliska będzie ślepą ulicą.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X		Uwaga nie dotyczy problematyki opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. Natomiast zasady organizacji ruchu drogowego regulowane są przez właściwego zarządcę drogi na podstawie przepisów odrębnych.
4. Na terenie oznaczonym symbolem P/U obecnie znajduje się ostoja wodno bagienna w naturalny sposób stabilizująca wody gruntowe w całym rejonie. Zasypanie tego terenu spowoduje w	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X		Mając na uwadze istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru w projekcie planu dla terenu P/U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30%

			nieprzewidywalny sposób zakłócenie systemu hydrologicznego.							powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że jeżeli powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie mniej niż 40% powierzchni działki nakazuje się realizację zbiorników retencyjnych.
5.	07.05.2019 r.		1. § 7 ust. 2 pkt 2 lit. d - wniosek o dopisanie możliwości lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów do 10 m ² na jednej działce jeżeli wykorzystywana będzie na usługi.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X			Powierzchnia urządzeń reklamowych i szyldów w odniesieniu do powierzchni działki jest zgodna z aktualną polityką gminy w tym zakresie.
			2. § 7 ust. 5 pkt 1 lit. a - wniosek o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki wykorzystywanej pod usługi - 60%.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X			Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy działki ma na celu ograniczenie uciążliwości planowanej zabudowy na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej.
			3. § 7 ust. 5 pkt 1 lit. c - wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego wykorzystywanej pod usługi - 20% powierzchni działki.	Działki o nr ewid. 24, 25/1, 109, obręb Rabowice	P/U	-	X			Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu P/U na poziomie 30% została ustalona ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne przedmiotowego obszaru.
			4. § 9 ust. 2 pkt 1 lit. a - wniosek o dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m ² dla zieleni izolacyjnej sąsiadujących z działką wykorzystywaną pod usługi.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	ZI	-	X			Ustalona powierzchnia tablicy informacyjnej, rozumiana zgodnie z projektem planu jako element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej, jest wystarczająca do zrealizowania tablicy zgodnie z powyższą definicją.

			5. § 9 ust. 2 pkt 2 lit. d - wniosek o dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	ZI	-	X			Teren zieleni izolacyjnej został wyznaczony w celu zmniejszenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z powyższym lokalizacja miejsc parkingowych na tym terenie jest nieuzasadniona.
			6. § 9 ust. 2 pkt 2 lit. c - wniosek o wykreślenie zakazu lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.	Działki o nr ewid. 25/1, 109, obręb Rabowice	ZI	-	X			Teren zieleni izolacyjnej został wyznaczony w celu zmniejszenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji planowanych na terenie P/U na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z powyższym lokalizacja miejsc parkingowych na tym terenie jest nieuzasadniona.
6.	24.05.2019 r.		Wniosek o utrzymanie zapisu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o obowiązowaniu szpaleru drzew.	Działki o nr ewid. 27/29, 27/52, 27/55, obręb Rabowice	13MN	-	X			Likwidacja terenu zieleni wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym ma na celu umożliwienie bardziej racjonalnego zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka

(podpis Burmistrza)