

WAU.6721.2.2018-35

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULIC ZIOŁOWEJ I TYMIANKOWEJ W JASINIE ORAZ ULICY DOŻYNKOWEJ W GORTATOWIE”.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej zał. do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	06.12.19		W związku z wydaniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w dniu 06 września 2019 r Decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek nr geod. 143/14, 143/15, 143/16 położonych w miejscowości Gortatowo przy ul. Dożynekowej (nr sprawy WAU.6730.78.2019-11) zgłaszam następujące uwagi: - w rozdziale II Ustalania szczegółowe, § 6 pkt a) proszę o uwzględnienie możliwości lokalizacji więcej niż jednego budynku na działkach o nr geod. 143/14, 143/15 i 143/16. Decyzja o warunkach zabudowy dopuszcza budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wymienionych działkach. - w rozdziale II Ustalania szczegółowe, § 6 pkt b) proszę o dopuszczenie usytuowania budynków w zabudowie bliźniaczej , zgodnie z zapisem w ww. decyzji o warunkach zabudowy - w rozdziale II Ustalania szczegółowe, § 6	dz. 143/14, 143/15, 143/16, obr. Gortatowo	IMN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X				Uwaga uwzględniona poprzez wydzielenie nowego terenu , którego zapisy uwzględniają ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy.

[illegible]

										jak już wyżej wskazano - szerokość strefy kontrolowanej wyznaczona jest obecnie nadrzędnymi wobec ustaleń planu miejscowego przepisami ww. rozporządzenia, mającymi zastosowanie bez względu na to czy na danym terenie obowiązuje plan i jakie są jego ustalenia. W omawianym przypadku zwrócić jednakże należy na - zaakceptowany uprzednio przez operatora gazociągu - zapis § 13 pkt 5 projektu planu, stanowiący, iż „wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu (...) w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych – należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu”, co potencjalnie dawać może możliwości indywidualnego uzgadniania lokalizacji konkretnych przedsięwzięć budowlanych względem gazociągu, z jego operatorem.
3	10.12.19								X	Jak w uwadze nr 2
4	10.12.19								X	Jak w uwadze nr 2

5	18.12.19	Wnioskuje o wyłączenie działki 25/29 z powyższego planu ze względu na planowane zwiększenie linii ochronnej gazociągu co wpłynie negatywnie na możliwość zabudowy działki 25/29 i ograniczy możliwości budowlane działki 25/29.	dz. 25/29, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	Jak w uwadze nr 2
6	18.12.19	Wnoszę o zmianę zapisów projektu planu poprzez wprowadzenie: 1. Dla terenu 4MN ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 40%. 2. Dla terenu 4MN ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40%. 3. Dla terenu 4MN ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°-40°. 4. Zmianę strefy ochronnej od sieci PN500 z ustalonych 76 m (oraz zmianę strefy na załączniku graficznym) na strefy zgodnie z aktualnymi warunkami wydanymi przez operatora sieci. 5. Dla terenu 4MN dopuszczenie możliwości odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni.	dz. 22/9, 22/11, 22/12, 22/13, obr. Jasin ul. Ziółowa, Laurowa (pow. 0742 ha)	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1ZP - teren zieleni urządzonej	X	Ad. 1-2: Jednym z podstawowych celów uchwalenia przedmiotowego planu jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na terenach do tego nie predysponowanych, położonych peryferyjnie w stosunku do Miasta Swarzędza. Narzędziami, które mają służyć realizacji ww. celu są m. in. własnie ograniczenia w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, czy też minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; Ad. 3: W celu zachowania w ramach obszaru objętego planem ładu przestrzennego, wyrażającego się m. in. spójną geometrią dachów budynków, dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych wyznaczono w przedziale od 30° do 45°, co ściśle nawiązuje do zabudowy już istniejącej, powstałej na bazie zapisów dotyczących obowiązującego planu miejscowego, w którym kąty nachylenia połaci dachowych ustalone były w przedziale od 35° do 45°; Ad. 4: jak w uwadze nr 2; Ad. 5: W projekcie planu, jako alternatywny sposób odprowadzania ścieków bytowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszczono stosowanie zbiorników bezodpływowych, co w sposób skuteczny zapewnia możliwość realizacji budynków, w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego. Dodatkowo dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków uznano natomiast za rozwiązanie nieefektywne pod względem ekonomicznym (brak obowiązku podłączenia do kanalizacji sanitarnej w momencie jej powstania) oraz ekologicznym (ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych w przypadku

									niewłaściwego użytkowania oczyszczalni).
7	20.12.19							X	Ad. c): Jednym z podstawowych celów uchwalenia przedmiotowego planu jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na terenach do tego nie predysponowanych, położonych peryferyjnie w stosunku do Miasta Swarzędza. Narzędziami, które mają służyć realizacji ww. celu są m. in. własne ograniczenia w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy; Ad. d): Linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią w głównej mierze kontynuację ustaleń w tym zakresie podjętych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. Stąd uznano, że nie znajduje uzasadnienia podejmowanie nowych rozwiązań w tym zakresie, tym bardziej, że w znacznej części linii te wyznaczone są w odległości 6 m od dróg, tj. tak jak postuluje się to w uwardzie. Linia zabudowy wyznaczona od ul. Żniwnej stanowi natomiast odzwierciedlenie linii, w której sytuowana jest już istniejąca zabudowa (tj. 6 m lub 10 m od ul. Żniwnej, co wynikało z różnych ustaleń na rysunku i w tekście dotychczas obowiązującego planu miejscowego). Postępowania administracyjne prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie stanowią natomiast przedmiotu rozważań podejmowanych w procedurze uchwalenia planu miejscowego i nie mają celowego związku, ani wpływu na przedmiot ustaleń planu; Ad. e): obniżenie normatywu parkingowego do poziomu proponowanego w uwardzie byłoby dalece niewystarczające w stosunku do dynamicznie wzrastającej w ostatnich latach liczby pojazdów mechanicznych, w szczególności w kontekście ograniczonych

[illegible]

									przestrzennym, jak również w kontekście obowiązku zachowania odpowiednich odległości zabudowy od granic sąsiednich działek i odległości od drogi, w myśl przepisów odrębnych. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki w projekcie planu stwierdzić nadto należy, że nie wystąpi w tym przypadku utrata wartości nieruchomości.
									go planu pozostaną w aktualnej formie, to wnoszę o wyłączenie naszych działek o nr ewid. 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14 obr. Jasin, gm. Swarzędz z proponowanych zmian. Jednocześnie wnoszę uwagę do ustalonej na działce nr ewid. 26/1 obr. Jasin (której również jestem współwłaścicielem) funkcji zagospodarowania terenu - zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu 4ZP. Wnoszę o wprowadzenie innej funkcji zagospodarowania przedmiotowego terenu, proponując ustalenie przeznaczenia umożliwiającego lokalizację np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. W obecnie obowiązującym mpzp na terenie przedmiotowej działki ustalone zostało również przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - lokalizację stacji transformatorowej (symbol EE), co jest dodatkowym atutem, przy realizacji proponowanego przeznaczenia - stacji ładowania samochodów elektrycznych. Dopuszczam również wprowadzenie innej funkcji, ustalonej przez gminę, jednak proszę stanowczo o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na inną funkcję umożliwiającą zagospodarowanie terenu bez utraty wartości nieruchomości, gdyż łączne straty na terenie naszych działek zlokalizowanych na obszarze objętym projektem miejscowego planu z powodu przebiegu gazociągu i jego strefy kontrolowanej oraz terenu zieleni urządzonej są ogromne.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grażyna Duda
.....
podpis Burmistrza

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar
.....