

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	Ustalenia 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 uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	06.12.19		<p>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. Dożytkowej (nr sprawy WAU.6730.78.2019-11) zgłaszam następujące uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w rozdziale II Ustalenia 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 Ustalenia szczegółowe, § 6 pkt b) proszę o dopuszczenie usytuowania budynków w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z zapisem w ww. decyzji o warunkach zabudowy - w rozdziale II Ustalenia 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.

2	10.12.19		<p>ppkt j) proszę o zmianę obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Dożynkowej na nieprzekraczalną linię zabudowy.</p> <p>W przypadku, gdy powyższe uwagi nie będą mogły być uwzględnione bardzo proszę o wyłączenie działek o nr geod. 143/14, 143/15 i 143/16 przy ul. Dożynkowej w Gortatowie z opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	dz. 25/16, obr. Jasin	7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			<p>Wyznaczenie maksymalnej szerokości strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 38 m od osi gazociągu nie stanowi ustalenia planu jako takiego, lecz wynika z obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640). Przepisy te stanowią akt prawa powszechnie obowiązujący i nadrzędny wobec aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który z aktami prawnymi wyższego rzędu nie może być sprzeczny.</p> <p>Ponadto GAZ-SYSTEM S.A., będący operatorem przebiegającego przez obszar planu gazociągu, negatywnie zaopiniował możliwość pozostawienia strefy kontrolowanej o szerokości 20 m od osi gazociągu, jak to było przedstawione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2004 r.</p> <p>Nadto, cytowane wyżej przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie weszły w życie 9 lat po uchwaleniu dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/138/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 04.02.2004 r.</p> <p>Z kolei wyłączenie przedmiotowej działki z opracowania pozostatoby bez wpływu na możliwości jej zagospodarowania, ponieważ -</p>
---	----------	--	---	-----------------------	---	---	--	--	--

3	10.12.19		<p>Zgłaszam uwagę do planu przestrzennego: proszę o utrzymanie obowiązującej linii ochronnej w wysokości 20 mb od gazociągu przy działce 25/30 lub wyłączenie działki 25/30 z opracowania powyższego planu. Uwaga moja jest spowodowana faktem utraty funkcji budowlanej działki 25/30 w przypadku zwiększenia strefy ochronnej przy gazociągu.</p>	dz. 25/30, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			<p>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.</p> <p>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.</p>	Jak w uwadze nr 2
4	10.12.19		<p>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.</p>	dz. 25/29, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X			<p>Jak w uwadze nr 2</p>	

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. właśnie 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 wiąże do zabudowy już istniejącej, powstałej na bazie zapisów dotychczas 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 bezodpornych, co w sposób skuteczny zapewni możliwość realizacji budynków, w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego. Dodatkowo we 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

7	20.12.19	<p>Wnoszę o zmianę w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN</p> <p>1) Ustala się: a) funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca b) bez zmian c) wielkość zabudowy powierzchni działki 40% d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy 6m i dla ulicy Żniwnej pozostawienie linii zabudowy 10m. Ulica Żniwna jest w 100% zabudowana i nie wymaga zmiany linii zabudowy . A w sprawie działki 22/16 i 22/17 jest wszczęte postępowanie administracyjne odnośnie samowoli budowlanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Poznaniu . Chyba że zmiana planu ma ukryć te samowole. Dla przypomnienia załączyłem mapkę obowiązującego MPZP</p> <p>e) zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego w granicy działki dla 1 lokalu f) powierzchnia nowo wydzielonej działki - nie mniej niż 800m2 na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN</p> <p>Wnoszę o pozostawienie strefy ochronnej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ze starą strefą ochronną, ze względu na to że nowa strefa wyklucza szereg działek całkowicie z możliwości zabudowy mimo iż obok działka jest zabudowana.</p>	Działki na terenach 1MN-9MN	1MN - 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	<p>niewłaściwego użytkowania oczyszczalni).</p> <p>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. właśnie ograniczenia w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy;</p> <p>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 linie 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).</p> <p>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;</p> <p>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</p>
---	----------	--	-----------------------------	--	---	--

8	31.12.19		<p>Projektowane zmiany dotyczą m.in. ograniczenia możliwości zabudowy tylko do jednego budynku na jednej działce, co wg nas jest już zawarte w obowiązującym MPZP z 2004 r. zgodnie §4 pkt. 1 - funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca.</p> <p>Wnoszę stanowczy sprzeciw wobec poszerzenia strefy kontrolowanej naszym kosztem. Proponuję zobowiązać zarządcę sieci do zastosowania technologii umożliwiających zmniejszenie ograniczenia zabudowy na naszych nieruchomościach, których wartość i tak została już umniejszona z powodu przebiegu przedmiotowego gazociągu.</p> <p>Jeżeli zmiany w projekcie przedmiotowe-</p>	<p>dz. 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/1, obr. Jasin</p>	<p>8MN - 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3ZP - 4ZP - tereny zieleni urządzonej; 2E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyk i</p>	X			<p>możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej wyłączenie transportem zbiorowym;</p> <p>Ad. f): 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. właśnie ograniczenia w zakresie powierzchni działek budowlanych. Nadto, już w dotychczas obowiązujących planach miejscowych minimalna powierzchnia działki ustalona została na poziomie 1500 m² (mpzp uchwalony w dn. 04.02.2004 r.) i 1200 m² - 1300 m² (zgodnie z planowanymi granicami działek ustalonymi na rysunku mpzp uchwalonego w dn. 30.06.2004 r.). Takie też wielkości posiada większość już obecnie wydzielonych działek. Istniejące działki o powierzchniach znacznie mniejszych niż wyżej wymienione, wydzielone zostały natomiast z pominięciem zasad określonych w planach miejscowych, w szczególności w mpzp z dn. 04.02.2004 r.).</p> <p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia - jak w uwadze nr 2.</p>	<p>W odniesieniu do części uwagi dotyczącej strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia - jak w uwadze nr 2.</p> <p>W odniesieniu do zmiany przeznaczenia działki nr geod. 26/1, obr. Jasin - przeznaczenie proponowane w projekcie planu pozostaje bez zmian w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Brak jest zasadności dokonywania zmiany tego stanu rzeczy, szczególnie w kontekście cech geometrycznych omawianej działki, które nie spełniają wymogów jakimi powinna charakteryzować się działka budowlana, w myśl definicji zawartej w przepisach art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu</p>
---	----------	--	---	---	--	---	--	--	---	---

			<p>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.</p> <p>Jednocześnie wnoszę uwagę do ustalonej na działce nr ewid. 26/1 obr. Jasin (której również jestem współwłaścicielem) funkcji zagospodarowania terenu - zieleni urzędzonej oznaczonej na rysunku planu 4ZP.</p> <p>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.</p> <p>Dopuszczam również wprowadzenie innej funkcji, ustalonej przez gminę, jednak proszę stanowczo o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urzędzonej 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 urzędzonej są ogromne.</p>						<p>przestrzennym, jak również w kontekście obowiązku zachowania odpowiednich odległości zabudowy od granic sąsiednich działek i odległości od drogi, w myśl przepisów odrębnych.</p> <p>W związku z brakiem zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki w projekcie planu stwierdzić nadto należy, że nie wystąpi w tym przypadku utrata wartości nieruchomości.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki



Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz



.....
podpis Burmistrza