

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Rzepakowej i tzw. osiedla Europejskiego w Zalasewie.

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 Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	11.01.2017		<u>1. Ujednolicenie zapisu o wymaganej minimalnej czynnej powierzchni biologicznej dla wszystkich terenów położonych w granicach planu</u> Aktualnie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową mają zapis o zachowaniu 50% powierzchni czynnej biologicznie, a tereny przemysłowe o 10% powierzchni czynnej biologicznie. Zgodnie z ustawową definicją ładu przestrzennego oraz konstytucyjnym prawem równości powierzchnia czynna biologiczna powinna być identyczna bez względu na przeznaczenie terenu np. 30% powierzchni czynnej biologicznie na wszystkich terenach	cały obszar planu	powierzchnia biologicznie czynna na poszczególnych terenach MN, MN/U, U, P/U, KS, ZK/WS, ZI		1. X	1. Uwaga nieuwzględniona. Właściwym jest zróżnicowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w zależności od przeznaczenia terenu. Inny jest bowiem charakter zabudowy przemysłowej, a inny jest charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy mieszkaniowo usługowej. Konstytucja dopuszcza ograniczenie prawa własności tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. W przedmiotowym przypadku ustawa z dnia

								27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) określa obowiązkowe zapisy planu miejscowego, wśród nich jest również m.in. nakaz ustalenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego winien wskazywać poszczególne wskaźniki planistyczne, ich wielkości są ustalane w planie który jest sporządzany przez wójta, burmistrza, prezydenta, a uchwalany przez radę gminy.
			<u>2. Określenie rodzaju nawierzchni drogowej na projektowanych ulicach gminnych</u> - Wprowadzić zapis o wykonaniu dróg dla ruchu kołowego z nawierzchni asfaltowej. Analogiczne zapisy wprowadzono w projekcie planu w zakresie kolorystyki elewacji budynków.	cały obszar planu	ustalenia dla terenów dróg		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. Uznano, że określenie nawierzchni dróg dla projektowanych ulic gminnych w granicach planu nie wymaga uregulowania w niniejszym planie miejscowym.
			<u>3. Punkt dotyczący zakazu lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych</u> - dokonać jednolitego zapisu w ocenie oddziaływania na środowisko oraz projekcie planu. Ocena oddziaływania rekomenduje stosowanie dowolnych alternatywnych źródeł	MN, MN/U	MN, MN/U		3. X	3. Uwaga nieuwzględniona. Brak akceptacji w granicach planu miejscowego na lokalizację przydomowych

			energii, Jeśli nie mogą być stosowane elektrownie wiatrowe to należy doprecyzować zapisy w ocenie oddziaływania na środowisko wraz z prawnym uzasadnieniem takich ograniczeń.					elektrowni wiatrowych wynika z uznanych za właściwe zasad kształtowania ładu przestrzennego, a nie z uwarunkowań środowiskowych. Uznano, że dopuszczenie przydomowych elektrowni wiatrowych w zabudowie jednorodzinnej jest nieodpowiednie.
			4. <u>Usunięcie zakazu stosowania przydomowych elektrowni wiatrowych</u> - zapis ten stanowi dyskryminację ze względu rodzaj odnawialnego źródła energii. Jest sprzeczny z zapisami programu OZE-2017 prowadzonym przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, we współpracy z UMiG w Swarzędzu, którego celem jest tworzenie odnawialnych źródeł energii w budynkach jednorodzinnych	MN MN/U	MN, MN/U		4. X	4. Uwaga nieuwzględniona. Brak akceptacji w granicach planu miejscowego na lokalizację przydomowych elektrowni wiatrowych wynika z uznanych za właściwe zasad kształtowania ładu przestrzennego, a nie z uwarunkowań środowiskowych. Uznano, że dopuszczenie przydomowych elektrowni wiatrowych w zabudowie jednorodzinnej jest nieodpowiednie. Plan dopuszcza stosowanie innych odnawialnych źródeł energii odnawialnej.
2	23.01.2017		1. Wniosek o zmianę kąta nachylenia głównych połaci dachowych od 20-45%, gdyż pozwala to w znacznie lepsze wykorzystanie powierzchni użytkowej piętra przy ograniczeniu powierzchni zabudowy do 25% (w szczególności gdy działki mają	działki nr 555 i nr 556	dotyczy § 8 ust. 1, pkt14 teren MN		1. X	1. Uwaga nieuwzględniona. Kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków mieszkalnych został ustalony w

			powierzchnię od 500 do 750m ² .) Na poparcie naszej prośby przedstawiamy zdjęcia budynku wybudowanego po przeciwnej stronie ulicy Rosyjskiej (dokładnie naprzeciw działek 555 i 556). Zastosowanie takich nachyleń połaci dachowej nie zmieni krajobrazu w najbliższym otoczeniu.					wyłożonym projekcie planu na poziomie od 35° do 45°. W uwadze jest mowa o wnioskowanej zmianie kąta nachylenia połaci od 20-45% co odpowiada kątowni nachylenia połaci odpowiednio od około 11° do około 24°. Określenie wyłącznie tak niskich kątów nachylenia połaci dachowych jest niewskazane.
			2. Wniosek o zmianę wysokości od poziomu terenu do okapu - do 6,0m, jest to szczególnie uzasadnione przy budowie budynków dwukondygnacyjnych, dla których chce się wykorzystać maksymalnie powierzchnię piętra do celów mieszkalnych. Na poparcie naszej prośby przedstawiamy zdjęcia kolejnych budynków wykonanych w sąsiedztwie naszej: działki na ul. Rosyjskiej i na sąsiedniej ulicy - ul. Węgierskiej.	działki nr 555 i nr 556	dotyczy §8 ust. 1, pkt 15c teren MN		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. Określony w projekcie planu parametr wysokości budynków mieszkalnych do okapu jest wystarczający dla prawidłowego kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3	19.12.2016		1. Uwaga w zakresie § 8, pkt 1, ust. 14, brzmiącego: „dla budynków mieszkalnych dachy skośne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°”. Propozycja dopisania do obecnego zapisu projektu planu poniższego sformułowania: „Dla budynków istniejących, przy rozbudowie, możliwość kontynuacji kąta nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym”. Prośba uzasadniona planowaną rozbudową domu, poprzez dobudowanie pomieszczenia na przedłużeniu garażu. W istniejącym budynku znajduje się dwuspadowy dach nad częścią mieszkalną (38°) i jednospadowy dach nad garażem	MN	dotyczy §8, ust. 1, pkt 14 teren MN		1. X	1. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego we właściwy sposób określa kąty nachylenia głównych połaci dachowych. Dodatkowo projekt planu w §8, ust. 1, pkt 16 ustala dachy dowolne dla budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;

			(30°). Planowana rozbudowa części domu przy garażu może stać się niemożliwa w przypadku zachowania istniejących zapisów projektu planu.					
			2. Uwaga w zakresie określenia "głównych połaci dachowych", gdyż w przedmiotowym przypadku planowana jest rozbudowa budynku na przedłużeniu garażu, a nie głównej części budynku. Sporny zapis budzi wątpliwości i jest niejednoznaczny.	cały obszar planu	cały obszar planu		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu określa kąty nachylenia głównych połaci budynków co oznacza, że dopuszcza inne kąty nachylenia dla połaci innych niż główne.
4	24.01.2017		1. Uwaga w zakresie zasadności wyznaczenia drogi wewnętrznej 1KDW, gdyż w początkowej fazie od istniejącej drogi 9KD-D projektowana droga nie jest nikomu potrzebna. Po jednej i drugiej stronie projektowanej drogi (1KDW) działki zostały już wydzielone i mają dostęp do innych dróg. Utworzenie drogi wewnętrznej, która nie będzie miała charakteru drogi publicznej jest niemożliwa do zrealizowania bez zgody właścicieli działek, przez które ma przebiegać. W związku z tym proponuję jej likwidację.	działki nr 186/2 i 185/5	1KDW		1. X	1. Uwaga nieuwzględniona. Droga 1KDW ma za zadanie obsługiwać teren 1MN/U i 4MN/U. Powierzchnia działek na terenie 1MN/U i 4MN/U jest na tyle duża, że zasadnym jest wyznaczenie drogi obsługujących wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową. Ponadto ulica Średzka jest drogą powiatową o dużym obciążeniu ruchu, z tego względu pozostawienie obsługi komunikacyjnej praktycznie całego terenu 1MN/U jedynie z tej drogi jest rozwiązaniem niewłaściwym i utrudniającym ruch.

			2. Druga uwaga dotyczy przeznaczenia pozostałej części działek w planie miejscowym. Propozycja projektu planu przewiduje przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą wraz z zabudową usługową — usługi nieuciążliwe i taka informacja jest wpisana w części opisowej planu w pkt 2.1. Natomiast w punkcie 2.2 jest napisane, że „na jednej działce możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno — usługowego a punkcie 2.3 dopisano „jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 2 dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego”. Uważam, że treść tych trzech punktów jest niezrozumiała. W związku z tym rodzi się pytanie jakie rzeczywiście budynki można pobudować na nowo wydzielonej działce.	działki nr 186/2 i 185/5	MN/U		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy dopuszcza na jednej działce możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno—usługowego, a dodatkowo jako uzupełnienie budynku jednorodzinnego lub jako uzupełnienie budynku mieszkalno-usługowego plan dopuszcza lokalizację jednego budynku usługowego.
			3. Trzecia uwaga dotyczy zapisu w części opisowej planu w punkcie 2.9, która dotyczy minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. W związku z tym proponuję wprowadzić zmiany punkcie 2.9 o następującej treści — minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m ² , z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub tereny dróg.	działki nr 186/2 i 185/5	MN/U		3. X	3. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek jest zbyt mała dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową.
			4. Czwarta uwaga dotyczy celowości wprowadzenia usług w tej części miejscowości, gdyż w stosunku do pozostałej części miejscowości znajduje się na uboczu i tworzenie usług w tej części mija się z celem. W tym rejonie bardziej pasują działki o charakterze mieszkalnym jednorodzinnym. Położenie jest mało atrakcyjne dla usług i tworzenie usług w tym miejscu niema uzasadnienia ekonomicznego. Chyba, że zostanie przewidziana możliwość zabudowy alternatywnej to jest, że może budować budynek mieszkalny jednorodzinny wolno	działki nr 186/2 i 185/5	1MN/U		4. X	4. Uwaga nieuwzględniona. Proponowane przeznaczenie terenu 1MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie znajduje uzasadnienia ze względu na zapisy obowiązującego studium, które przedmiotowy teren określa jako teren zabudowy mieszkaniowej

			stojący lub budynek usługowy wolno stojący lub jeden i drugi. Dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wystarczy wielkość powierzchni działki od 600 m ² do 800 m ² , gdyż najbardziej atrakcyjnymi w sprzedaży są działki powierzchni 600 m ² .					z aktywizacją gospodarczą. Brak zgodności proponowanego przeznaczenia ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.
5	18.01.2017		1. Proszę o przywrócenie poprzedniego brzmienia punktu 4.13 paragrafu 8, który został w obecnej wersji w sposób zmodyfikowany przepisany z par. 8 punktu 5. 13 poprzedniej wersji planu zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej nr XXVI/256/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r. zapis powinien brzmieć: „nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2,5 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej” Obecny zapis powoduje to, że rzeczywisty współczynnik ogólnodostępnych miejsc postojowych maleje. Myślę, że żaden potencjalny klient korzystający z usług potencjalnych obiektów umiejscowionych na tym obszarze nie będzie przecież parkować w garażu (jak to jest proponowane w projekcie)	teren 2U	teren 2U		1. X	1. Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na to, że na terenie 2U oprócz zabudowy usługowej dopuszczono również lokalizację garażu lub budynku gospodarczo - garażowego w budynku usługowym, zblokowanego z budynkiem usługowym lub zblokowanego z innym budynkiem garażowym lub gospodarczo garażowym w granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej; to w zapisach dotyczących miejsc postojowych na terenie wskazano, iż miejsca postojowe w garażach również liczone są do bilansu miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe na terenie usługowym nie dotyczą tylko

								ewentualnych klientów korzystających z usług ale także pracowników czy personelu, a wachlarz usług dopuszczonych na terenie 2U jest na tyle duży, że miejsca postojowe mogą być wyznaczone w ewentualnym garażu.
			2. Proszę o dodanie w punkcie 4 paragrafu 8 dotyczącym obszaru 2U zapisu dotyczącego nasadzenia zielenie izolacyjnej celem oddzielenia budynków mieszkalnych od obszaru przemysłowego „nakaz obsadzenia terenu 2U zielenią izolacyjną o szerokości minimalnej 8,0 m od strony drogi publicznej KD-G"	teren 2U	teren 2U		2. X	2. Uwaga nieuwzględniona. W paragrafie 4 pkt 7 uchwały jest zapis: „nakaz zastosowania na terenach: 1MN, 4MN, 14MN, 16MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U, 2U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U zieleni izolacyjnej w postaci szpalerów drzew i krzewów zgodnie z rysunkiem planu, z wyłączeniem terenów istniejących i projektowanych zjazdów;”. W związku z powyższym dodatkowy zapis w tym zakresie jest zbędny.
			3. Wnioskuje o rozszerzenie punktu paragrafu 8 pkt 4.1 o słowa „usługi nieuciążliwe”. Cały punkt powinien zatem mieć brzmienie „rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa inna niż magazynowanie i logistyka — usługi nieuciążliwe”. Podobne zastrzeżenie zrobione jest dla identycznego typu obszaru 3U. Obszar 2U znajduje się również blisko zabudowań mieszkalnych i stanowczo protestuję przeciw potencjalnemu umieszczaniu tam usług, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenia dopuszczalnych	teren 2U	teren 2U		3. X	3. Uwaga nieuwzględniona. W paragrafie 5 pkt 1 uchwały jest zapis: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu

			poziomów hałasu szkodliwych dla mieszkańców i środowiska poza zajmowaną działką. Nieumieszczenie proponowanego zapisu w projekcie może właśnie doprowadzić to umiejscowienia takich usług uciążliwych.					publicznego oraz terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U i 5P/U;". Tym samym na terenie 2U również jest zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz

(podpis Burmistrza)