

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębów Jasin i część wschodnią obrębów Gortatowo oraz część Paczkowa – część południowa B.

| 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.  | 19.01.2018 r.                               |                                                                             | <p>Składa następujące uwagi :</p> <p>1. Dla ujednolicenia ładu przestrzennego proponuje wprowadzić linie zabudowy o szerokości 6 m (tam, gdzie jest to możliwe). Proponuje się wprowadzić korekty zapisów i rysunku planu - linie zabudowy 6 m.</p> <p>2. Proponuje się wprowadzić korekty zapisów w paragrafie 14 ust 4 pkt 5 lit a „na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni” oraz w paragrafie 14 ust 4 pkt 5 lit b „w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni”<br/>Ze względu na nowe trendy warto na projektowanych obszarach dopuścić możliwość dachów płaskich i o mniejszym kącie nachylenia.</p> <p>3. Proponuje się dopuszczenie w granicach terenu 7U(P) lokalizacji infrastruktury technicznej</p> | cały obszar planu                              |                                                                                                                                                                  | Ad.1. Uwzględniona                                      |                       |                                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |                                             |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | tereny MN(U)                                   | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.                                  | Ad.2. Uwzględniona                                      |                       |                                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |                                             |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | teren 7U(P)                                    | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 7U(P) - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.                                     | Ad.3. Uwzględniona - zgodna z projektem planu           |                       |                                                             |                       | Ad.3. Zgodnie z ustaleniami projektu planu zawartymi w §28 ust. 2: "Terenami przeznaczonymi do lokalizowania infrastruktury technicznej są - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - tereny: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, teren przeznaczony pod parking publiczny oraz tereny infrastruktury technicznej, a także inne tereny o charakterze publicznym, <u>przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.</u> " |
| 2.  | 22.01.2018 r. (data nadania: 16.01.2018 r.) | Commercial Point                                                            | <p>Składa następujące uwagi:</p> <p>1. odnośnie zapisu paragrafu 17 ust. 3. pkt 1 - prosimy o zmianę zapisu na: „obowiązek zachowania wskaźnika zabudowy o wartości nie mniejszej niż <math>i=0,1</math> oraz <math>ni\dot{z}=0,8</math> przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | P/U/UC                                         | Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych | Ad.1. Uwzględniona częściowo                            |                       |                                                             |                       | Ad.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości $i=0,8$ . Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy ze względu na położenie postulowanego obszaru w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy.                                                                                                                                                                  |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                  |                                               |                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>2. odnośnie zapisu paragrafu 17.ust.3 pkt 2 - prosimy o zmianę zapisu na: „obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | niowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m <sup>2</sup> |                                               | Ad.2. Nie-uwzględniona |  | Ad.2 Postulowany procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Ponadto postulowany obszar położony jest w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy, w związku z czym wskazane jest tutaj ustalenie wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, niż postulowana. |
|  |  | <p>3. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.4) 1) a) - prosimy o zmianę zapisu na: „produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 25m”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                  | Ad.3. Uwzględniona z zastrzeżeniem            |                        |  | <p>Ad.3. Uwaga uwzględniona poprzez dopuszczenie we wnioskowanym terenie zabudowy o maksymalnej wysokości do 25 m.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dopuszczenie w terenie P/U/UC zabudowy o wysokości do 25 m zaburzy ład przestrzenny, gdyż w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje jedynie niska zabudowa.</p>                                                                                                                                                      |
|  |  | <p>4. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.4) 3) - prosimy o zniesienie wymogów co do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi lub okładzin ze szkła i blachy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                  | Ad.4. Uwzględniona z zastrzeżeniem            |                        |  | <p>Ad.4. Uwaga uwzględniona, jednakże zastrzega się możliwość innego sformułowania zasad wykańczania elewacji budynków.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  |  | <p>5. odnośnie zapisu paragrafu 8.1.2) 5) - prosimy o dodanie zapisu: „dla magazynów i składów - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                  |                                               | Ad.5. Nie-uwzględniona |  | <p>Ad.5. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  |  | <p>6. prosimy o dodanie zapisu o możliwości budowy zbiorników dla gazu płynnego</p> <p>Powyższe uwagi są podyktowane m. in. aktualnymi trendami oraz wymaganiem, jakie stosuje się odnośnie zabudowy magazynowej, usługowej i produkcyjnej, do których muszą zostać dostosowane realizowane obecnie lub w najbliższej przyszłości szeroko rozumiane obiekty o charakterze magazynowo-produkcyjnym. Uwzględnienie przedmiotowych uwag, umożliwi właściwe zagospodarowanie wskazanego terenu i rozpoczęcie inwestycji, która naszym zdaniem, będzie leżeć również w jak najlepiej rozumianym interesie społecznym i ekonomicznym Państwa Miasta.</p> |  |                                                                                  | Ad.6. Uwzględniona - zgodna z projektem planu |                        |  | <p>Ad.6. Ustalenia planu nie zakazują stosowania gazu płynnego, w tym budowy zbiorników.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|    |                |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|----------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | 19.01. 2018 r. | Jasin Development Sp. z o.o.         | <p>Składa następujące uwagi:</p> <p>1. Wnoszę o zmianę przebiegu planowanych dróg oznaczonych w projekcie planu symbolami 19KDD i 30KDD, w taki sposób aby drogi nie kolidowały z inwestycją przewidzianą do realizacji na terenie działek nr geod. 87/1 oraz 87/7;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planowana droga 19KDD koliduje z zaprojektowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,</li> <li>- planowana droga 30KDD koliduje z miejscami postojowymi zabezpieczonymi na potrzeby planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Działki nr: 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9<br>obręb 6 Jasin                                                                 | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 19KDD, 28KDD, 30KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 9IT, 14IT - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej).                                       | Ad.1. Uwzględniona z zastrzeżeniem                      |  |  | Ad.1. Uwaga uwzględniona z zastrzeżeniem - postulowane zmiany zostaną wprowadzone po przeanalizowaniu możliwości korekty układu drogowego i przebiegu dróg 19KDD i 30KDD.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |                |                                      | <p>2. Wnoszę o dopuszczenie na terenie działki nr geod. 87/2 możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej będzie zgodne z faktycznym sposobem zagospodarowania nieruchomości nr geod. 87/2 - czego potwierdzeniem jest decyzja pozwolenia na budowę.</p> <p>Całe zamierzenie inwestycyjne polegające na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budowie budynku handlowo-usługowego zrealizowane zostanie na terenie działek nr geod. 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9 położonych w miejscowości Jasin. Zaznaczenia wymaga fakt, iż w dniu 02 lutego 2016 roku Starosta Poznański wydał decyzję nr 410/16 udzielając pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynku usługowo-handlowego w miejscowości Jasin na terenie nieruchomości nr 87 (po podziale 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9).</p> |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ad.2. Uwzględniona częściowo - zgodna z projektem planu |  |  | Ad.2. Ustalenia planu dopuszczają lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. | 19.01. 2018 r. | Koczorowski Kancelaria Urbanistyczna | <p>Składa następujące uwagi dotyczące terenu oznaczonego 10MN/U:</p> <p>1. Wnioskujemy o zwiększenie parametru intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,8, a dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej do 1,0. Przy dopuszczonych procentach zabudowy odpowiednio 40% i 50% oraz dwóch kondygnacjach, obecne intensywności są niewystarczające.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Działki nr: 91/2, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 91/19<br>obręb 6 Jasin | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 10MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, 22KDD, 23KDD, 24KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. | Ad.1. Nieuwzględniona                                   |  |  | Ad.1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie intensywności i powierzchni zabudowy w tym obszarze. |
|    |                |                                      | <p>2. Wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Teren analizowanych działek jest w projekcie bardzo okrojony przez układ komunikacyjny. Dopuszczenie większej intensywności zabudowy chociaż w części zrekompensuje właścicielowi straty terenu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ad.2. Nieuwzględniona                                   |  |  | Ad.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę bliźniaczą i szeregową.   |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |                                               |                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>3. Wnioskujemy o dopuszczenie realizacji dojeżdż i dojazdów w ramach terenu, tak aby móc obsłużyć działki w drugiej linii zabudowy. Teren 10MN/U ma głębokość około 70 m, to trochę za dużo na działkę budowlaną pod zabudowę jednorodzinna.</p>                                                                                                                                                                                                   |  |  | Ad.3. Uwzględniona - zgodna z projektem planu |                                       |  | Ad.3. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację dojeżdż i dojazdów.                                                                                                                                                                                                                              |
|  |  | <p>4. Wnioskujemy o ustalenie minimalnych powierzchni działek odpowiednio:</p> <p>a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 800 m<sup>2</sup>,<br/> b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m<sup>2</sup> i fronty 18 m,<br/> c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> i fronty 10 m,<br/> d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 200 m<sup>2</sup> i fronty 6 m.</p>  |  |  |                                               | Ad.4. Nieuwzględniona                 |  | Ad.4. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości nawiązuje do sąsiedniej zabudowy o charakterze willowym oraz istniejących podziałów geodezyjnych.                                                                                   |
|  |  | <p>5. Wnioskujemy o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio:</p> <p>a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 20%,<br/> b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 50%,<br/> c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 40%<br/> d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 30%.</p>                                                                                      |  |  |                                               | Ad.5. Nieuwzględniona                 |  | Ad.5. Ze względu na położenie wnioskowanego terenu na obszarze wiejskim oraz sąsiednią zabudowę o charakterze willowym, wskazane jest zachowanie podwyższonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z projektem planu.                                                         |
|  |  | <p>6. Wnioskujemy o usunięciu zapisu o wymaganiach dla wykonania elewacji, są zbyt szczegółowe i niekompletne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  | Ad.6. Uwzględniona z zastrzeżeniem            |                                       |  | Ad.6. Uwaga uwzględniona, jednakże zastrzega się możliwość innego sformułowania zasad wykańczania elewacji budynków.                                                                                                                                                                           |
|  |  | <p>Uwagi dotyczące układu komunikacyjnego:</p> <p>7. Wnioskujemy o włączenie działki 91/18 do terenu dróg. Pozostawienie właścicielowi tak niewielkiego skrawka terenu po wykrojeniu układu dróg jest niesprawiedliwe. Ta działka nie może być samodzielną działką budowlaną i ze względu na kształt nie nadaje się na przyłączenie do działki sąsiedniej. Stoimy na stanowisku, że działka ta powinna być wykupiona przez gminę na cele drogowe.</p> |  |  |                                               | Ad.7. Nieuwzględniona z zastrzeżeniem |  | Ad.7. Uwaga nieuwzględniona - wschodni fragment działki nr 91/18 nie jest uwzględniony w projektowanym przebiegu drogi 1KDG. Mimo to przewiduje się zmianę przeznaczenia wschodniego fragmentu działki nr 91/18 pod teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji parkingowej. |
|  |  | <p>8. Wnioskujemy o zwężenie drogi 23KDD do 10 m na całej długości. Nie ma potrzeby tak szerokiej drogi w tym miejscu, obsługuje ona niewielką liczbę nieruchomości i jest częściowo bez przejazdu.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |                                               | Ad.8. Nieuwzględniona                 |  | Ad.8. Szerokość drogi 23KDD wynika z istniejących podziałów geodezyjnych.                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                           |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | 16.01. 2018 r. |  | <p>Składa następującą uwagę:</p> <p>do wnioskowanej działki zostały wydane w listopadzie 2017 r. warunki zabudowy, zgodnie z którymi wykonane zostały prace projektowe, które są mocno zaawansowane. Projekt dotyczy budowy domu jednorodzinnego oraz przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatowego na budynek garażowo-gospodarczy. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi realizację projektowanych obiektów lub może spowodować zablokowanie całej inwestycji. Z uwagi na znaczne różnice w zapisach planu w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwracam się z prośbą, aby wprowadzono do planu zapis, że:</p> <p>1. od momentu wejścia w życie planu wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy zachowują swoją ważność na okres 8 miesięcy od uchwalenia planu, a decyzje na podstawie których wydano już pozwolenie na budowę dopiero po zakończeniu realizacji budowy - jednak nie dłużej niż 6 lat. Umożliwi to wprowadzanie drobnych korekt w trakcie realizacji budowy zgodnie z wydaną wcześniej decyzją o warunkach zabudowy;</p> | Działka nr 60/7<br>obręb 10 Łowęcin        | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.                                                                                                |                                                  | Ad.1.<br>Nie-uwzględniona |  |  | Ad.1. Zgodnie art. 65 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w momencie wejścia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą moc postanowienia decyzji o warunkach zabudowy. Postulowane zatem rozwiązanie jest niezgodne z przepisami prawa. |
|    |                |  | <p>2. istniejące budynki, które uzyskały pozwolenie na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydanych przed wejściem w życie MPZP mogą zachować dotychczasową formę, przy rozbudowie, czy przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania.</p> <p>(...)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                                                                                                                                                                                                             | Ad.2.<br>Uwzględniona - zgodna z projektem planu |                           |  |  | Ad.2. Zapisy planu dopuszczają zachowanie zabudowy niespełniającej ustaleń planu, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.                                                                                                            |
| 6. | 16.01. 2018 r. |  | <p>Składa uwagę, aby wprowadzono do planu zapis:</p> <p>istniejące budynki, które uzyskały pozwolenie na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydanych przed wejściem w życie MPZP mogą zachować dotychczasową formę, przy rozbudowie, czy przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Działka nr 60/6<br>obręb 10 Łowęcin        | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 6KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej, 32KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej. | Uwzględniona – zgodna z projektem planu          |                           |  |  | Zapisy planu dopuszczają zachowanie zabudowy niespełniającej ustaleń planu, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.                                                                                                                  |
| 7. | 19.01. 2018 r. |  | <p>Składają następujące uwagi:</p> <p>1. Zamienić w §2 pkt 13 sformułowanie „produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie, i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” na „produkcji - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.</p> <p>Uzasadnienie: Takie sformułowanie tej definicji w sposób</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Działki nr: 45/3, 45/5<br>obręb 10 Łowęcin | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 22MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.                                                                                                | Ad.1.<br>Nie-uwzględniona                        |                           |  |  | Ad.1. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu.                     |



|    |                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                             |                                                                                         |                                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |  | jednoznaczny i ostateczny określa jakie inwestycje mogą być lokalizowane na terenie planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                             |                                                                                         |                                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |                |  | 2. Usługach nieuciążliwych na „usługach”.<br>Uzasadnienie: Sformułowanie usługi nieuciążliwe może prowadzić do niepotrzebnych interpretacji i wniosków. Ograniczenie możliwości lokalizacji na terenie planu do usług które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jest jednoznaczne i wystarczające.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                             |                                                                                         | Ad.2.<br>Nie-uwzględniona            |  |  | Ad.2. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności usługowej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    |                |  | 3. Z § 5 pkt 12 wykreślić sformułowanie „... oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych...”<br>Uzasadnienie: Substancje kwalifikowane jako niebezpieczne są powszechnie stosowane w każdym rodzaju usług i każdym procesie produkcyjnym (np. substancje niebezpieczne zawierają farby, lakiery, rozpuszczalniki, środki myjące, alkohole w tym np. alkohol etylowy, benzyny, oleje).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                             |                                                                                         | Ad.3.<br>Nie-uwzględniona            |  |  | Ad.3. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej. Definicja substancji niebezpiecznej jest określaniem stosowanym w prawodawstwie (ustawa Prawo ochrony środowiska). Ponadto zapis zawarty w § 5 pkt 12 wynika z zapisów Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. |
|    |                |  | 4. Na terenie 22MN/U proponuje się ustalić obowiązek zapewnienia wskaźnika intensywności zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo usługowej (jak w § 15.4 pkt 1 a) oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej.<br>Uzasadnienie: Przez część działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Pszennej przebiega linia średniego napięcia która wymusza określoną lokalizację budynków a tym samym odpowiednie ukształtowanie dojazdów do budynków i garaży na terenie działek i podane w propozycji planu wartości są niewystarczające. Proponowana powierzchnia biologicznie czynna została uwzględniona między innymi w Decyzji o warunkach zabudowy RAU.6730.441.2015-6. |                                                             |                                                                                         | Ad.4.<br>Nie-uwzględniona            |  |  | Ad.4. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładunku przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazywane zwiększanie powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze.                                                                                   |
|    |                |  | 5. Na terenie 22 MN/U proponuje się zrezygnować z układu kalenicowego budynków.<br>Uzasadnienie: Istniejące działki wzdłuż ul. Pszennej są w większości zabudowane i układ kalenicowy nie jest przeważający. Poza tym inny układ niż kalenicowy przewidują wydane decyzje o warunkach zabudowy np. RAU.6730.441.2015-6 dla działki 45/3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                             |                                                                                         | Ad.5.<br>Uwzględniona                |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8. | 19.01. 2018 r. |  | Składa następujące uwagi:<br>1. Nie uwzględniono wydzielenia z działki nr 88/3 działek o nr 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15.<br>Uzasadnienie wniosku: oddanie w Planie stanu faktycznego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Działki nr: 88/3, 88/5, 88/6, 88/14, 88/15<br>obręb 6 Jasin | Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, | Ad.1.<br>Nie-uwzględniona z zastrze- |  |  | Ad.1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz (...) przygotowuje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                                                            |                                 |                           |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                                                            |                                 | zeniem                    |  |  | wyuje materiały geodezyjne do opracowania planu (...). Jednakże w trakcie prac nad projektem planu wykonawca ma na uwadze nowe podziały geodezyjne oraz ich aktualny stan.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |  | 2. Wnoszę o zmianę kwalifikacji działki nr 88/14 z MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych).<br>Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar 10MN/U). | Działka nr 88/14<br>obręb 6 Jasin        | 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,         |                                 | Ad.2.<br>Nie-uwzględniona |  |  | Ad.2., Ad.3. Uwagi nieuwzględnione ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładunku przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej parterowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę usługową.        |
|  |  | 3. Wnoszę o zmianę klasyfikacji dla części obszaru działki nr 88/15 o szerokości 35 m wzdłuż ul. Pszennej (KDL) z MN na MN/U.<br>Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar 10MN/U).                                                                  | Działka nr 88/15<br>obręb 6 Jasin        | 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,         |                                 | Ad.3.<br>Nie-uwzględniona |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |  | 4. Wnoszę o zmianę usytuowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej w działkach nr 88/6 i 88/15 od strony 25KDD z 12 m na 5 m.<br>Uzasadnienie wniosku, szerokość pasa wolnego od zabudowy znacznie przekracza podobne powierzchnie wydzielane przez linie zabudowy nieprzekraczalnej w innych obszarach MN, MN/U przedmiotowego planu.                                                | Działki nr: 88/6, 88/15<br>obręb 6 Jasin | 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,         | Ad.4.<br>Uwzględniona częściowo |                           |  |  | Ad.4. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę linii zabudowy w terenie 9MN od strony drogi 25KDD z 12 m na 6 m. Jest to związane z koniecznością zachowania odpowiednich odległości dla parkowania pojazdów przed budynkami oraz rozpatrzeniem pozostałych uwag złożonych do projektu planu.                                                                                                                                                        |
|  |  | 5. Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek w obszarach 16MN, 18MN z 1000 m <sup>2</sup> na 700 m <sup>2</sup> (§13 ust. 3 pkt. 4a).<br>Uzasadnienie wniosku: działki sąsiednie o nr 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/13, 89/14, 88/15, 88/16 położone w obszarach 16MN, 18MN mają powierzchnie ok 700 m <sup>2</sup> .                        | Działka nr 88/5<br>obręb 6 Jasin         | 16MN, 18MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |                                 | Ad.5.<br>Nie-uwzględniona |  |  | Ad.5. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości została określona na poziomie minimum 1000 m <sup>2</sup> dla całego obszaru opracowania w związku z jego położeniem na obszarach wiejskich oraz w celu kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym.                                                                                            |
|  |  | 6. Wnoszę o zmianę klasyfikacji obszaru 18MN w części działki 88/5 z MN na MN/U.<br>Uzasadnienie wniosku: wskazany obszar graniczy z obszarem nieobjętym przedmiotowym opracowaniem, a będącym częścią działki nr 88/5.                                                                                                                                                            | Działka nr 88/5<br>obręb 6 Jasin         | 18MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.        |                                 | Ad.6.<br>Nie-uwzględniona |  |  | Ad.6. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładunku przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren otoczony jest zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. W związku z tym nie jest wskazane tutaj przemieszanie funkcji mieszkaniowej z usługową w tym obszarze i wprowadzenie w takie otoczenie zabudowy usługowej. |

Załączniki:

- załącznik nr 1 - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki

*Grzegorz Cesar*  
Grzegorz Cesar

Z upoważnienia Burmistrza  
Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miejskiej Gminy Swarzędz  
(Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz)  
*Grzegorz Talerka*  
Grzegorz Talerka