

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Leśnej i Swarzędzkiej w Gruszczyń”

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.	21.03.2019 r.		Uwaga do projektu planu w zakresie przeznaczenia działki o nr ewid. 201/2, obręb Gruszczyń w przeważającej części pod tereny zieleni - Z oraz wód powierzchniowych śródlądowych - WS, niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. * uwaga zawiera obszerne uzasadnienie i załączniki.	Działka o numerze ewid. 201/2, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni US - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	X częściowo	X częściowo			Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium.
2.	04.04.2019 r.		Prośba o zapis w w/w planie możliwości przeznaczenia części działek 207 i 202/4 na budownictwo jednorodzinne. Prośba o połączenie punktów skrajnie południowych działek 201/1 i 206 i połączenie ich przez działki 202/4 i 207. Dzięki takiemu działaniu można w przyszłości pobydować siedlisko. Połączenie na planie linii przebiegającej estetycznie przez działki 199, 200/1, 201/1, 202/4, 207 i 206 pozwoli wykorzystać w pełni walory obszaru Natura 2000 dla potrzeb mieszkańców.	Działki o numerach ewid. 207 i 202/4, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni 1WS, 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	X częściowo	X częściowo			Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium. Tereny przedmiotowych działek w Studium oznaczone są symbolem Z - tereny zieleni naturalnej oraz WS - obszar wód. Jednak ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej część działek oznaczona zostanie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.	04.04.2019 r.		Prośba o zapis w w/w planie możliwości przeznaczenia części działek 207 i 202/4 na budownictwo jednorodzinne. Prośba o połączenie punktów skrajnie południowych działek 201/1 i 206 i połączenie ich przez działki 202/4 i 207. Dzięki takiemu działaniu można w przyszłości pobydować siedlisko. Połączenie na planie linii przebiegającej estetycznie przez działki 199, 200/1, 201/1, 202/4, 207 i 206 pozwoli	Działki o numerach ewid. 207 i 202/4, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni 1WS, 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	X częściowo	X częściowo			Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium. Tereny przedmiotowych działek w Studium oznaczone są symbolem Z - tereny zieleni naturalnej oraz WS - obszar wód. Jednak ze względu na

			wykorzystać w pełni walory obszaru Natura 2000 dla potrzeb mieszkańców.							bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej część działek oznaczona zostanie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4.	10.04.2019 r.		1. Zgłasza uwagi dla nieruchomości położonej przy ul. Leśnej 5, jest ona na planie oznaczona symbolem 2.M.N. Proszę o dopuszczenie na tym terenie zabudowy jak dla terenu oznaczonego na planie 3 M.N. 2. Plan obecny nie uwzględnia istniejącego zakładu stolarskiego.	ul. Leśna 5 (działka o numerze ewid. 395, obręb Gruszczyń)	2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X			Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością ochrony ład przestrzennego poprzez ograniczenie zagęszczenia zabudowy. Na terenie obecnie oznaczonym jako 2MN dopuszczona zostanie funkcja usługowa. Dodatkowo zgodnie z §4 ust. 11 uchwały dopuszcza się zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu.
5.	10.04.2019 r.		1. Zwracam się z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu zagospodarowania dróg publicznych umożliwiających dojazd do działek położonych pomiędzy ul. Leśną a rzeką Cybiną. 2. Proszę również o zachowanie granicy I.53.U ze Studium w projekcie planu.	-	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo			W projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium.
6.	12.04.2019 r.		1. Wnoszę o dopuszczenie na terenie działki nr geod. 200/1 możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej. 2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr geod. 201/1 i 201/2 położonych w Gruszczyń przy ul. Leśnej z terenów US (tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji) na tereny Z (tereny zieleni), ewentualnie tereny zabudowy	Działka o numerze ewid. 200/1, obręb Gruszczyń	4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej IIT - tereny infrastruktury technicznej	X częściowo	X częściowo			Uwaga częściowo zgodna z projektem planu - działka 200/1 w północnej części przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną - teren 4MN. Uwaga nieuwzględniona częściowo w związku z koniecznością ochrony ład przestrzennego poprzez ograniczenie zagęszczenia zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium. Dodatkowo
				Działki o numerach ewid. 201/1, 201/2, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni US - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji IIT - tereny infrastruktury	X częściowo	X częściowo			

			mieszkaniowej jednorodzinnej.		technicznej					w projekcie planu zostaną uwzględnione zapisy decyzji o warunkach zabudowy obejmującej teren działki 201/1, obręb Gruszczyń.
			3. Wnoszę o określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnych z wydanymi decyzjami udzielającymi pozwolenie na budowę.	-	-		X			Projekt planu musi uwzględnić planowane poszerzenie ul. Leśnej.
			4. Wnoszę o ustalenie obowiązku zachowania na terenie działek nr geod. 202/4, 207, 208, 209 istniejących zbiorników wodnych.	Działki o numerach ewid. 202/4, 207, 208, 209, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni 1WS, 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych	X zgodna z projektem				W projekcie planu zaznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dzięki czemu zabezpiecza się ten teren przed ewentualną zabudową.
			5. Wnoszę o wprowadzenie w treści i rysunku planu oznaczeń obrazujących istniejącą sieć melioracji szczegółowej i oznaczenie jej jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS.	-	-		X			Brak dokładnego wskazania terenu. Na rysunku planu oznaczono tereny 1WS, 2WS i 3WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
			6. Wnoszę o określenie przeznaczenia działki nr geod. 214 na tereny drogi dojazdowej gminnej.	Działka o numerze ewid. 214, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo			W projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim.
			7. Wnoszę o zabezpieczenie dojazdu do jeziora swarzędzkiego (działka nr geod. 1) poprzez teren nieruchomości nr geod. 215 lub/i 216. * uwagi zawierają obszerne uzasadnienie.	Działki o numerach ewid. 215, 216, obręb Gruszczyń Działka o numerze 1, obręb Swarzędz (poza granicami planu)	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo			W projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim.
7.	12.04.2019 r.		Składam uwagę do projektu planu w zakresie przeznaczenia działki o nr ewid.: 201/1, obręb Gruszczyń pod tereny usług sportu i rekreacji - US. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tym terenie wskazuje, że teren przeznaczony jest pod usługi - I-53U. Wskazuję ponadto, że zarówno w tekście jak i na rysunku studium; tereny US wyszczególniono jako odrębną kategorię, dlatego przeznaczenie działki pod usługi sportu i rekreacji w miejscowym planie można traktować jako niezgodne z ustaleniami studium. Podobnie w przypadku przeznaczenia części sąsiedniej działki o nr ewid. 201/2 pod zielen, pomimo iż znajduje się ona również na terenach w studium	Działki o numerach ewid. 201/1, 201/2, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni US - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji		X			Działka o numerze 201/1, obręb Gruszczyń w obowiązującym Studium oznaczona jest w całości na terenie I.53.U - tereny zabudowy usługowej, natomiast działka o numerze ewid. 201/2 w przeważającej części oznaczona jest jako Z - tereny zieleni naturalnej, jedynie północno-zachodnia część działki znajduje się na terenie I.53.U - tereny zabudowy usługowej. Na tym terenie obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium dla terenów usługowych, natomiast preferowane są usługi sportu (s. 30 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz,

			oznaczonych jako usługi - I.53U. Dodatkowo w studium tereny określa się jako tereny zabudowy usługowej, czyli należy je traktować jako tereny przeznaczone do zabudowy. Wobec powyższego wnioskuję, aby moją nieruchomość przeznaczyć pod tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji usług podstawowych oraz usług komercyjnych. Proszę także o skorygowanie parametrów zabudowy tj. powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 60% oraz powierzchni zabudowy do 25%.							Tom II Kierunki).
						X				Uwaga nieuwzględniona w związku z koniecznością ochrony ład przestrzennego poprzez ograniczenie zagęszczenia zabudowy.
8.	12.04.2019 r.	1. Wnoszę o usunięcie zapisów określających przeznaczenie części terenu nieruchomości 210 na tereny wód powierzchniowych śródlądowych.	Działka o numerze ewid. 210, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni		X				Teren wód powierzchniowych śródlądowych naniesiony został w zgodzie z konturami klasyfikacyjnymi użytków gruntowych.
		2. W zakresie par. 9 pkt 10 lit. c) wnoszę o doprecyzowanie czy Gmina teren ten wykupi, a jeśli nie to jaka jest podstawa prawna ustanawiania strefy ochronnej bez posiadania tytułu prawnego do nieruchomości.	-	-	X częściowo	X częściowo				Zapis ten zostanie wykreślony z projektu planu.
		3. Wnoszę o przeznaczenie terenu działki nr 210 na funkcję zabudowy siedliskowej z możliwością budowy do 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.	Działka o numerze ewid. 210, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni		X				Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 20 ust. 1 miejscowy plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium.
		4. Wnoszę o określenie przeznaczenia działki nr 214 na tereny drogi lokalnej gminnej oraz dostosownie tej drogi do obowiązujących przepisów.	Działka o numerze ewid. 214, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo				W projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim.
		5. Wnoszę o zapewnienie dojazdu do jeziora swarzędzkiego z działki nr 214 poprzez m.in. działki nr 215, 216 - wytyczając drogę lokalną gminną.	Działki o numerach ewid. 214, 215, 216 obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo				W projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim.
		6. Wnoszę o doprecyzowanie w planie czy po utworzeniu dróg m.in. na działkach nr 214, 215 i 216 wszystkie działki z tego rejonu uzyskają niezbędny swobodny dostęp do drogi publicznej.	Działki o numerach ewid. 214, 215, 216 obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni	X częściowo	X częściowo				Zgodnie z § 8 ust. 6 na terenie planu dopuszcza się lokalizację dojazdów. Dodatkowo w projekcie planu zostanie wyznaczona droga umożliwiająca połączenie ul. Swarzędzkiej z Jeziorem Swarzędzkim.
		7. Wnoszę o zaplanowanie oraz	Działka o numerze	Z - teren zieleni	X	X				Działka o numerze ewid. 214

			dostosowanie parametrów zjazdu z drogi ul. Swarzędzkiej na teren drogi lokalnej stanowiącej część działki o nr geod. 214, w sposób umożliwiający bezpieczne włączanie się do ruchu.	ewid. 214, obręb Gruszczyń		częściowo	częściowo			zostanie przeznaczona pod teren drogi. Dodatkowo plan miejscowy nie określa kwestii bezpieczeństwa na drodze.
			8. Wnoszę o zabezpieczenie możliwości przejścia z drogi stanowiącej działkę nr 214 na północną - wschodnią stronę ulicy Swarzędzkiej - poprzez wykonanie przejścia dla pieszych.	Działka o numerze ewid. 214, obręb Gruszczyń	Z - teren zieleni		X			Plan miejscowy nie reguluje kwestii lokalizacji przejść dla pieszych oraz bezpieczeństwa na drodze.
			9. Wnoszę o zapisy umożliwiające realizację w przyszłości sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz pozostałych niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. (...) Jednocześnie składam uwagę dotyczącą dopuszczenia rozwiązań alternatywnych zapewnienia wody oraz odprowadzenia ścieków tj. studni wodnej oraz zbiorników bezodpływowych/ przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu zaistnienia możliwości przyłączenia do sieci miejskich.	-	-	X częściowo	X częściowo			Zgodnie z § 9 ust. 1 i 2 projektu uchwały dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi. Uwaga nieuwzględniona w kwestii dopuszczenia rozwiązań alternatywnych w postaci studni oraz zbiorników bezodpływowych.
			10. Wnoszę o zapisy pozwalające na terenach oznaczonych w planie jako „Z” dopuścić podobnie jak dla terenów oznaczonych w planie jako „Lasy”, możliwość zabudowy obiektami związanymi z gospodarką tymi terenami.	-	Z - teren zieleni ZL - tereny lasów		X			Zapisy dla terenu Z - tereny zieleni, nie umożliwiają zabudowy związanej z gospodarką leśną, gdyż nie są to tereny lasów.
			11. Wnoszę o doprecyzowanie par. 4 pkt 9 ponieważ budzi wątpliwość co do możliwości wznoszenia ogrodzeń w postaci słupków z betonowych prefabrykatów połączonych metalowymi wypełnieniami, co jest obecnie bardzo często stosowane.	-	-	X częściowo	X częściowo			Zgodnie z § 4 ust. 9 na terenie planu zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przeszł od strony przestrzeni publicznych. Zapis ten zostanie zmodyfikowany, aby lepiej wpasować się w potrzeby mieszkańców.
			12. Proszę o dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, ponieważ są to obiekty niejednokrotnie niezbędne czasowo właścicielowi nieruchomości.	-	-		X			Zgodnie z § 4 ust. 6 na terenie planu zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
			13. Proszę o dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych.	-	-		X			Zgodnie z § 4 ust. 4 na terenie planu zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.

		14. Co do pokrycia dachów wnoszę o dopuszczenie także pokrycia ich w kolorach grafitowym i czarnym.	-	-	X				
		15. Co do zakazu lokalizowania garaży i budynków gospodarczych krytych blachą proszę o doprecyzowanie, iż powyższe nie obejmuje krycia dachów blachą dochówkopodobną.	-	-	X				
		16. Dla terenu działki nr 210 proszę o dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Działka o numerze ewid. 210, obręb Gruszczyn	Z - teren zieleni		X			Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązuje na całym terenie planu. Obszar działki o numerze ewid. 210, obręb Gruszczyn znajduje się dodatkowo na terenie obszaru Natura 2000.
		17. Plan nie zawiera informacji o wykupie przez Gminę jakichkolwiek terenów. Proszę o zawarcie takich informacji.	-	-		X			Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje kwestii wykupu nieruchomości. Wykup nieruchomości następuje na podstawie przepisów odrębnych.
		18. Proszę o ustalenie co do par. 8 pkt 4 lit. b liczby miejsc postojowych w ilości 2,5 miejsca postojowego na każde 100m ² powierzchni lokalu użytkowego, znajdującego się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to parametr obecnie stosowany przez Gminę Swarzędz w wydawanych warunkach zabudowy.	-	-	X częściowo	X częściowo			Zapisy planu zostaną zmienione.
		19. Co do par. 9 pkt 9 lit. b proszę poza możliwością ustanowienia służebności przesyłu o uwzględnienie możliwości wydzielania z nieruchomości działki obejmującej stację transformatorową lub działki pod inne urządzenia techniczne.	-	-	X częściowo	X częściowo			Uwaga zgodna z projektem. Projekt planu umożliwia wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną. Dodatkowo zapis zostanie zmodyfikowany.
		20. Co do par. 10: a) pkt 2 proszę o zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działki do 10 m	-	-		X			Postulowana zmiana nie jest, zgodna z polityką przestrzenną gminy.
		b) pkt 3 proszę o wyłączenie konieczności zachowania podanych kątów w momencie kiedy krawędź pasa drogowego na całej swej długości nie tworzy linii prostej.	-	-		X			Postulowana zmiana nie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy.
		21. Proszę o zaproponowanie w par. 20 wysokości odszkodowania z tytułu	-	-		X			Zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu

			obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.							i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości przysługuje tylko w związku z takim planem miejscowym, który istotnie ogranicza lub wyłącza całkowicie obecny sposób wykorzystania nieruchomości.
			22. Proszę o dopuszczenie na dz. nr 210 możliwości wykonania stawu rekreacyjnego (jako budowli uzupełniającej ten teren). W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się dwa stawy.	Działka o numerze ewid. 210, obręb Gruszczyn	Z - teren zieleni	X				
			23. Proszę o dopuszczenie możliwości wytyczenia dróg wewnętrznych w momencie podziału nieruchomości.	-	-		X			Zgodnie z § 8 ust. 6 na terenie planu dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów.
			* uwagi zawierają uzasadnienie.							

Załącznik:
- zbiór uwag ujętych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Jasterka
(Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz)