

WYKAZ UWAG

**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„TERENY W REJONIE ULIC PADEREWSKIEGO I POZNAŃSKIEJ ORAZ TORÓW KOLEJOWYCH W SWARZĘDZU”**

- I wyłożenie do publicznego wglądu -

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 26 września 2019r. do 28 października 2019r.
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 12 listopada 2019r.**

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona
1.1	12.11.2019		dz. 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9, ob. Swarzędz	Działając w imieniu i na rzecz spółek: [...] (dalej jako: „Zgłaszający uwagi”, „Spółki”), na podstawie udzielonych mi pełnomocnictw, których odpisy przesyłam w załączeniu, w związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz (dalej jako: „Burmistrz Swarzędza”) z dnia 13 września 2019 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” (dalej jako: „mpzp”), na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) [dalej także: „upzp”], korzystając z możliwości składania uwag do projektu mpzp, niniejszym wnoszę następujące uwagi do wyłożonego projektu mpzp: 1) stanowczo kwestionuję ustaloną na rysunku mpzp dla terenu oznaczonego symbolem MW/U nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC (cmentarz) i działką Castoramy (oznaczoną na rysunku planu symbolem 6U) i wnoszę o zmianę tejże linii z odległości 15 m na 9,0 m od granicy terenów ZC i 6U według załączonego szkicu; (...) Uzasadnienie: Ad. 1) W wydanej dla terenu objętego projektem mpzp oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz nr 11/2018 o warunkach zabudowy z dnia 15 lutego 2018 roku (nr sprawy: RAU.6730.365.2015-17) (dalej jako: „warunki zabudowy” lub „decyzja”) przewidziano ustalenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do warunków zabudowy, a zatem: a) nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od granicy nieruchomości z ul. A. Tabaki;	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrzny; 4E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki;	X	

					b) nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od granicy nieruchomości z ul. H. Sienkiewicza; c) odległości zabudowy na nieruchomości od terenu istniejącego cmentarza na warunkach nie mniej korzystnych dla Spółki niż wskazane w §3 Rozporządzenia Ministra gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. poz. 52 nr 315 z późn. zm.); d) odległości zabudowy na nieruchomości od granic sąsiednich działek budowlanych na warunkach nie mniej korzystnych dla Spółki niż wskazane w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.); e) odległości zabudowy na nieruchomości od terenów kolejowych na warunkach nie mniej korzystnych dla Spółki niż wskazane w przepisach ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2117 z późn. zm.). W świetle przytoczonych ustaleń, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy możliwa była np. realizacja obiektu usługowego (do którego nie odnoszą się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych określających odległości zabudowy na nieruchomości od terenu istniejącego cmentarza) w odległości 4 metrów od granicy działki. W wyłożonym projekcie mpzp ukształtowano nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MW/U od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC (cmentarz) i działką Castoramy (oznaczoną na rysunku planu symbolem 6U) w odległości aż 15 m, co istotnie ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób wynikający z wydanej decyzji o warunkach zabudowy i kształtuje sytuację właścicieli nieruchomości w sposób zdecydowanie mniej korzystny niż wynikający z wydanej decyzji. Powołując się na zasadę ochrony praw nabytych, stanowczo kwestionuję ustaloną na rysunku mpzp dla terenu oznaczonego symbolem MW/U nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC (cmentarz) i działką Castoramy (oznaczoną na rysunku planu symbolem 6U) i mając na względzie plany inwestycyjne względem tego terenu wnoszę o zmianę tejże linii z odległości 15 m na 9,0 m od granicy terenów ZC i 6U (wg załączonego szkicu). Wnioskowane ukształtowanie linii zabudowy terenu MW/U od strony terenów ZC oraz 6U jest mniej korzystne niż wynikające z wydanej decyzji o warunkach zabudowy, jednakże wystarczające z uwagi na zamierzenia budowlane Inwestorów, co uzasadnia uwzględnienie niniejszego wniosku.
--	--	--	--	--	--

1.2.			2) w zakresie miejsc postojowych: - stanowczo kwestionuję przyjęty w § 39 ust. 1 pkt 9 lit. b) projektu mpzp normatyw miejsc postojowych określony jako 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U normatywu miejsc postojowych zgodnie z wydaną dla tego terenu decyzją o warunkach zabudowy: tj. 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; (...) Uzasadnienie: Ad. 2) W wydanej decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono normatyw stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na poziomie 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny. W wyłożonym projekcie mpzp, w § 39 ust. 1 pkt 9 lit. b) wskazano wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W projekcie mpzp przyjęto zatem wskaźnik miejsc postojowych mniej korzystny niż wynikający z wydanej decyzji o warunkach zabudowy, co narusza interes prawny inwestorów.	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub wielorodzinnej usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki;	X	Wskazany w projekcie planu normatyw parkingowy jest zgodny z powszechną praktyką zrównoważonego rozwoju i pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią parkingową. Ponadto informuję, iż decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich <i>vide</i> art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2019 poz. 1945 ze zm.) oraz organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy (...), stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji <i>vide</i> art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy – co ma miejsce w przedmiotowej sprawie.
1.3			- kwestionuję brzmienie § 39 ust. 1 pkt 11 projektu mpzp zgodnie z którym przewiduje się: „lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach”. Wnoszę o nadanie temu postanowieniu następującego brzmienia: „lokalizację miejsc postojowych o których mowa w pkt 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, garażach, nadziemnych wielokondygnacyjnych budynkach parkingowych lub w garażach podziemnych”; (...) Uzasadnienie: W odniesieniu do określenia w projekcie mpzp sposobu lokalizowania miejsc postojowych należy odwołać się do wydanej decyzji o warunkach zabudowy, w której przewidziano możliwość realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkańko-usługowo-biurowego i budynku usługowo-handlowego (usługi nieuciążliwe) wraz z garażem podziemnym, terenami sportu rekreacji, drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną. Podobnie w udzielonym dla części tego terenu pozwoleniu na budowę (decyzja Starosty Poznańskiego nr 2834/17 z dnia 30 maja 2017 r.) przewidziano realizację wielostanowiskowego garażu podziemnego oraz parkingów naziemnych. W ww. decyzjach wprost dopuszczono realizację garażu podziemnego. Proponowane w obecnym kształcie postanowienia planu dotyczące lokalizowania miejsc postojowych nie przewidują wprost możliwości lokalizowania ich w garażach	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub wielorodzinnej usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki;	X	Użyte w projekcie uchwały sformułowanie „(...) na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.” dotyczy również garaży podziemnych. Ponadto zwracam uwagę, na fakt, jeżeli pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a plan miejscowy został uchwalony przed rozpoczęciem budowy lub w jej trakcie (ale już po wydaniu pozwolenia na budowę), inwestor może bez przeszkód realizować inwestycję, nawet gdy jest ona sprzeczna z nowo uchwalonym planem.

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

			elektroenergetyki;			w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Informuję, iż zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej Miasta i Gminy Swarzędz, zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania (Uchwała nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.), przedmiotowy teren jest oznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi – M/UC wraz z dodatkową adnotacją punktową: „postulowana lokalizacja terenów centrów usługowych”. Wprowadzenie do projektu planu na przedmiotowych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o wysokości zabudowy do 20,0m przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% jest zgodne z ustaleniami Studium i wpisuje się w charakter zabudowy śródmiejskiej i centrów usługowych.
2.1	13.11.2019	2164/28, 2164/38, 2164/41, ob. Swarzędz	(...) Uzasadnienie: Ad. 4) W toku procedury planistycznej wnioskowano o określenie w planie, że teren na którym położone są nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9 położone w Swarzędzu, rejon ul. Poznańskiej i ul. Tabaki stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). Szczegółowe uzasadnienie prawne ku temu zawarto w piśmie z dnia 19 kwietnia 2018 r. stanowiącym uzupełnienie wniosków do projektu mpzp. Wypada przypomnieć, że w świetle obowiązujących przepisów wprowadzenie wnioskowanych zapisów do przedmiotowego mpzp stanowiłoby jedną szansę, żeby przedmiotowe tereny traktować jako obszar zabudowy śródmiejskiej i zapewnić ich rozwój w tym kierunku. Zgłaszający uwagi stanowczo kwestionują odstąpienie przez organy gminy od uznania, iż tereny położone w Swarzędzu przy ul. Poznańskiej i Tabaki stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej. Tereny te niezaprzeczalnie predestynują do tego, by stanowić nowe centrum Swarzędza, co zostało szczegółowo wykazane w toku procedury planistycznej, a w wyłożonym projekcie mpzp zostało całkowicie zignorowane. W związku z powyższym Zgłaszający uwagi ponownie wnoszą o określenie w mpzp, iż teren na którym położone są nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9 położone w Swarzędzu, rejon ul. Poznańskiej i ul. Tabaki stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.	X częściowo	X częściowo	6U – teren zabudowy usługowej
			I. do tekstu projektu Planu, w szczególności do treści §18 tj. w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6U: (...) - o uzupełnienie w projekcie Planu ustaleń § 18 pkt 1) a), f), h) w sposób określony poniżej: a) lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §38, przy lokalizowaniu nowej zabudowy, (...) f) wysokość zabudowy: - budynku usługowego: do 15,0 m, - budynku pomocniczego: do 4,0 m; (...) h) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła,			Uwaga uwzględniona w częściowo – w zakresie lit h) – wykończenia zewnętrzne budynków. Zapis zostanie usunięty. W pozostałych kwestiach uwaga nie jest uwzględniona. Informuję, iż zapisy planów miejscowych tyczą się nowej zabudowy, więc wprowadzenie postulowanych zapisów w lit. a) byłoby tautologią. Zapisy w lit. f) są tożsame z ustaleniami planu.

