

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB KRUSZEWNIA I CZĘŚĆ OBRĘBÓW GARBY I ZALASEWO –**  
**CZĘŚĆ III.A**

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-  
od 25 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r., spływ uwag do 10 maja 2021 r.

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 Swarzędza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	10.05.2021 (mail) 12.05.2021 (pocztą)		<p>Działając w imieniu i na rzecz _____ będącego właścicielem nieruchomości położonej w Zalasewie, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 253/2 (zw. dalej Nieruchomością), powołując się na udzielone pełnomocnictwo, którego uwierzytelnioną za zgodność z oryginałem kopię przedkładałam w załączeniu do niniejszych uwag, niniejszym na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tj., dalej u.p.z.p.), wnoszę uwagi do projektu z dnia 16.03.2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A (zw. dalej MPZP).</p> <p>Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie:</p> <p>1) niezgodność założeń zmian w projekcie MPZP z założeniami aktualnego Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz (por. załącznik numer 1 do uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23 marca 2021 roku, zw. dalej Studium), w którym to Studium wyraźnie przewidziano, że dla terenu objętego MPZP (III.48.M.) przewidziano zabudowę dla funkcji mieszkaniowej, dla której obowiązują także ogólne ustalenia przyjęte w Studium dla terenów mieszkaniowych; zabudowa wielorodzinna miałaby natomiast stanowić funkcję uzupełniającą (tj. jako małe domy mieszkalne typu willa miejska - v. str 40-41 Studium) - co jednak nie znajduje odzwierciedlenia w założeniach MPZP;</p>	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X	Zgodnie z zapisami studium, na przedmiotowym terenie możliwa jest realizacja zabudowy wskazanej w planie miejscowym.
1.2			<p>2) dysproporcja co do warunków dla nieruchomości objętych MPZP z nieruchomościami sąsiadującymi w zakresie warunków przeznaczenia terenów z uwagi na fakt, że dla nieruchomości gruntowych położonych w Zalasewie, stanowiących działki o oznaczonych w MPZP symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, pozostają zgodnie z projektem</p>	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych,

	MPZP terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, podczas gdy zgodnie z planowanymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości sąsiadujących z ww. (tj. zgodnie z Projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III), przewidziano zabudowę jednorodzinna;				a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.3	3) niedochowanie zasad dotyczących ładu przestrzennego określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy u.p.z.p. z uwagi na przewidziane przeznaczenie projektowanego terenu w MPZP jako zabudowy wielorodzinnej, podczas gdy zarówno z treści obowiązującego Studium, jak i treści projektowanych planów zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sąsiadujących, przewidziano zabudowę jednorodzinna;	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.4	Mając to na względzie wnoszę o: I. zmianę zasad i przeznaczenia terenów określonych w projektowanym MPZP poprzez ustalenie dla nich przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z warunkami określonymi w treści Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III tak, jak dla terenów o oznaczeniu MN, tj.: a. zmniejszenie powierzchni nowo powstającej zabudowy adekwatnie do zabudowy sąsiadujących budynków z tj. do 30%, b. ustalenie minimalnej powierzchni biologicznej nowo powstającej zabudowy adekwatnie do powierzchni sąsiadujących budynków z tj. do 60%, c. usunięcie zapisów dotyczących możliwości zabudowy budynków o kondygnacji większej aniżeli dwie kondygnacje nadziemne, tj. nie wyżej niż 10 m.	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
1.5	II. ewentualnie: zmianę przeznaczenia terenów objętych projektowanym MPZP poprzez określenie ich zgodnie z obowiązującym Studium tj. zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej; Jednocześnie, mając na względzie okoliczność, iż aktualnie projektowane MPZP pozostaje wyłącznie częścią projektowanego planu oznaczonego przez tut. Urząd jako Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III, aktualne pozostają także uwagi i twierdzenia Zgłaszającego uwagi wywiedzione w piśmie z dnia 18 stycznia 2021 r. Mając na względzie aktualny stan sprawy, po stronie Zgłaszającego uwagi zasadne pozostaje także przypuszczenie, iż uchwalenie	działka nr 26, obręb Garby	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U		X Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.

		<p>projektowanego MPZP (a zat części ww. Projektu dotyczącego części III), pozostaje celowe z uwagi na istnienie na tym terenie większego podmiotu chcącego realizować zabudowę wielorodzinną dla własnego zysku. Tym samym w ocenie Zgłaszającego uwagi taki stan rzeczy nie aprobuje ogólnej zasady, dotyczącej zaufania obywatela do organów władzy publicznej.</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Zgłaszający wskazuje na celowość podnoszenia uwag z uwagi na bliską odległość terenów objętych MPZP oraz związany z tym wymóg zachowania jednakowego sposobu ich zagospodarowania powołując się przy tym na przepis art. 6 ust. 2 pkt 2 oraz art. 1 ust. 2 pkt. 1 u.p.z.p.</p> <p>Postępowanie Rady Miejskiej poprzez wyodrębnienie obszaru przedstawionego w planie MPZP jawi się jako bezzasadne w obliczu procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 10.11.2020 r., do którego zgłaszane były uwagi dotyczące tej samej materii. Obecna forma MPZP, z uwagi na wskazane powyżej przypuszczenie celowości uchwalenia go w przedłożonej części, rodzi przypuszczenie, iż na tymże terenie realizowane będzie przedsięwzięcie budowlane w postaci osiedla wielorodzinnego. Taki stan rzeczy pozostaje jednakże nie tylko zachwianiem zasad dotyczących ładu przestrzennego, lecz również kształtowania polityki przestrzennej. W konsekwencji powyższego, planowany sposób działania oraz określone zagospodarowanie terenu, wynikające z projektu uchwały MPZP narusza ogólne zasady wynikające z przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1, art. 2, jak również przepisu art. 9 pkt. 4 u.p.z.p.</p> <p>Sąsiadujące działki budowlane znajdujące się po drugiej stronie ulicy (w tym również i działka Zgłaszającego) posiadają znacznie bardziej restrykcyjne obwarowania dotyczące sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym stanowią silny kontrast wobec planów zawartych w MPZP dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/U-12MW/U. Taki stan rzeczy może powodować, iż uchwalenie MPZP pozostawia zasadnicze wątpliwości co do realizacji ogólnej zasady dotyczącej zaufania obywatela do działań władzy publicznej.</p> <p>A. Uwaga do oznaczenia przeznaczenia terenów, Rozdziału II § 3 ust. 1 lit. a MPZP</p> <p>Studium przewiduje zabudowę dla oznaczonych w ramach MPZP terenów jako tereny dla funkcji mieszkaniowej (III.48.M.), dla których to obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w Studium dla terenów mieszkaniowych, zawarte w pkt 2.1.1. opracowania Studium. Zgodnie z jego treścią - „Na całym obszarze gminy przewiduje się zabudowę mieszkaniową niską, głównie jednorodziną. W sąsiedztwie terenów zainwestowanych, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta Swarzędz, zaplanowano większą intensywność zabudowy oraz możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Natomiast przy terenach leśnych i rolniczych, a przede wszystkim w sąsiedztwie terenów objętych ochroną, bądź przewidzianych do ochrony, intensywność zabudowy znacznie zmniejszono. Największe</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>powierzchnie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono w rejonach wsi: Zalasewo, Gortatowo. Łowęcin, Janikowo, Kobylnica i Gruszczyn.”</p> <p>Przedłożony projekt MPZP nie jest zgodny z treścią ww. Studium, co znajduje odzwierciedlenie zgłoszonych uwagach. Na marginesie należy wskazać, że wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium, o jakim mowa w art. 20 ust. 1 u.p.z.p., jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny. Aprobując tezę wyrażoną w orzecznictwie należy wskazać, że organy gminy przed uchwaleniem planu mają bezwzględny obowiązek doprowadzić projekt planu miejscowego do zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>1</sup>.</p> <p>B. Uwaga w kwestii dysproporcji przeznaczenia nieruchomości objętych MPZP z nieruchomościami sąsiadującymi</p> <p>Należy zauważyć, że zgodnie z projektowanym MPZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— maksymalna powierzchnia zabudowy stanowi nawet do 50% powierzchni działki budowlanej, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi zaledwie 30% powierzchni działki budowlanej. Zgłaszający wnioskuje o zmniejszenie powierzchni nowo powstającej zabudowy adekwatnie do zabudowy sąsiadujących budynków z tj. do 30%.</li> <li>— minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wynosi 30% działki budowlanej, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których wynosi nawet aż 60% powierzchni działki. Zgłaszający wnioskuje o ustalenie minimalnej powierzchni biologicznej nowo powstającej zabudowy adekwatnie do powierzchni sąsiadujących budynków z tj. do 60%.</li> <li>— wysokości zabudowy nawet do siedmiu kondygnacji naziemnych, będąc rażąco dysproporcją w stosunku do sąsiednich działek budowlanych, dla których dopuszczono zabudowę wyłącznie dwukondygnacyjną. Zgłaszający uwagi wnoszą o zmianę wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m.</li> </ul> <p>Przewidziany plan MPZP w razie jego wprowadzenia zaburzy estetykę krajobrazu związaną z zachowaniem ładu przestrzennego dla projektowanego terenu oraz jego pobliskiej okolicy. Dopuszczenie wybudowania kompleksu zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem siedmiopiętrowych kondygnacji budynków skrajnie odstających od dotychczasowego budownictwa na tym terenie, godzi w istotę ładu przestrzennego. Tworzenie zabudowy o charakterze wielorodzinnym wpływa na zmianę charakteru oraz funkcjonowania danego obszaru, wpływając tym samym na życie obywateli, którzy pierwotnie nabyli nieruchomości na danym obszarze w zupełnie innym przeznaczeniu. Mając to na względzie, wnoszę uwagi jak we wstępie.</p> <p>Załącznik; - pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.</p>					
2.1	07.05.2021	§8 pkt 1e	działka nr	1MW/U, 4MW/U,		X	Zaproponowane

		<p>„tereny 1 MW/U-6MW/U dotyczą lokalizację przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w zakresie zabudowy mieszkaniowej”  „dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U: do 5 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyższej niż 17,5 m przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń do 7 kondygnacji nadziemnych tj. 24 m”  Odnosząc się do powyższego § sugerujemy żeby budynki mieszczące się przy drodze lokalnej 5KDL tj. 1MW/U, 4MW/U oraz 12MW/U określić wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10 m.</p>	26, obręb Garby	12MW/U			parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.2		<p>Dla terenów 2MW/U, 5MW/U, 11MW/U określić wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 14 m.  W Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz z 23.11.2011 zał. 1 określone jest że zabudowa wielorodzinna w Zalasewie realizowana będzie jako małe domki mieszkalne typu willa miejska.</p>	działka nr 26, obręb Garby	2MW/U, 5MW/U, 11MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
2.3		<p>W Tomie II - Kierunki- jest zalecenie ograniczenia zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zalecenie żeby dla ochrony zabudowy mieszkaniowej głównie przed hałasem należy przewidzieć pasy zieleni lub ekrany akustyczne.  Działka 12MW/U nie posiada terenu pasa zieleni izolacyjnej i proponujemy odsunięcie zabudowy budynku od drogi lokalnej i wytyczenie pasa zieleni w tym miejscu.  Wybudowanie tak wysokich budynków w sąsiedztwie działek rezydencjalnych narusza kontynuację funkcji i formy działek z nią sąsiadujących, a co za tym idzie - narusza ład przestrzenny.  W związku z powyższym, że przy ul. Spółdzielczej w Zalasewie planowana jest zabudowa wielorodzinna, traci sens na terenach 10MN, 11MN, 12MN i 13MN ulokowanie działek rezydencjalnych.  W takim razie dla tak intensywnej zabudowy naprzeciw w/w działek proponujemy określenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 10MN, 11MN, 12MN, 13MN : 40% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej : 50% powierzchni działki, nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej / warunki jak dla terenów 18MN do 23MN /.  Planowana inwestycja będzie miała zauważalny wpływ na kształtowanie przestrzeni, będzie w sposób stały oddziaływać wizualnie na krajobraz więc połączenie zabudowy rezydencjalnej z wysoką zabudową wielorodzinną narusza drastycznie ład przestrzenny w tym gabaryty i formę architektoniczną planowanych obiektów budowlanych.</p>	działka nr 26, obręb Garby	12MW/U		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
3	10.05.2021	Ze względu na ekstensywność zabudowy terenu 10MN, 11 MN, 12MN,	działka nr	1MW/U, 2MW/U,		X	Zaproponowane

		<p>13MN nie zgadzamy się z zabudową terenów 1MN/U do 12MN/U zabudową intensywną dopuszczającą wysokość budynków do 7 kondygnacji i wysokości 24m. Dla naszych działek 11 MN i 12MN oraz terenu 4MN/U, 10MN i 13MN maksymalna wysokość ma wynosić 10m przy dachu spadzistym. Różnica w wysokościach w odległości szerokości ulicy 20m wynosi 2,4 raza. Dodatkowo działka 12MN/U sąsiaduje bezpośrednio z ul. Spółdzielczą a nie jak tereny 1MN/U i 4MN/U z ulicą 16KDW. Nie mogą współistnieć ze sobą tak różne formy zabudowy. Potwierdzają to również zapisy studium uwarunkowań dla gminy Swarzędz. Zapisy studium dla terenu III.48.M odpowiadający terenom 1MN/U do 12MN/U w proponowanym planie brzmią następująco, zapis na zielono jest cytatem;</p> <p>- III.25.M, III.26.M, III.27.M, III.31.M, III.32.M, III.35.M, III.37.M, III.38.M, III.41.M, III.42.M, III.47.M, III.48.M, III.50.M, III.54.M, III.59.M, III.62.M, III.84.M, III.92.M, III.93.M -</p> <p>dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniająca: wielorodzinna realizowana wyłącznie w ramach terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych: zabudowa wielorodzinna, jako małe domy mieszkalne typu willa miejska; zachowanie odległości przewidzianych w studium i przepisach prawa odległości od infrastruktury technicznej, preferowane usługi: oświaty, kultury lub komercyjne np. finansowe, handlowe;</p> <p>tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;</p> <p>Porównując studium i plan stwierdzamy, że plan III.A. opracowywany obecnie przez Gminę są niezgodne ze studium.</p> <p>Ponadto wyodrębnienie jednego terenu/właściciela/inwestora powoduje, że cały teren obejmujący plan Garby i Zalasewo, część III. nie będzie spójny.</p> <p>Jedynym rozwiązaniem zachowania ładu urbanistycznego dla tego terenu jest nasza propozycja z dnia 14.01.2021 do planu III, objęcia zabudową wielorodzinną terenu 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN o podobnych parametrach zabudowy.</p> <p>Plan powinien być stanowiony dla całego terenu Garbów i Zalasewa.</p> <p>Nie akceptujemy faworyzowanie jednego terenu/właściciela/inwestora względem innych części gminy.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków dla terenów obejmujących 1MW/U do 12MW/U przewidywało jako dominującą zabudowę jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna miała być realizowana w formach centrotwórczych z usługami w ramach małych willi miejskich.</p> <p>W projekcie planu dla w/w terenów przewidziano zabudowę tylko wielorodzinną mieszkaniową o bardzo dużej intensywną, nawet do 7 kondygnacji.</p> <p>Ponieważ działki w terenie 11 MN i 12MN, których jesteśmy właścicielami,</p>	26, obręb Garby	V/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U			parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
--	--	---	-----------------	---	--	--	--

		mają być działkami rezydencj	nie zgadzamy się na takie zapisy plany					
--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--

III.A.

Z upoważnienia Burmistrza  
Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Swarzędz

.....*Erzegeta Tolerica*.....  
podpis Burmistrza

INSPEKTOR  
ds. Planowanie Przestrzennego  
*Katarzyna Broniarczyk*  
Katarzyna Broniarczyk

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki  
*Jędrzej Cesar*  
Jędrzej Cesar