

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

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 3 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r., spływ uwag do 19 stycznia 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	19.01.2021 (mail) 21.01.2021 (pocztą)		Niniejszym, działając w imieniu mojego Mandanta, z powołaniem na pełnomocnictwo (w załączeniu), stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) (dalej zwanym u.p.z.p.), po zapoznaniu się z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III (dalej zwanym projektem planu), zgłaszam uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Jednocześnie wnoszę o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu z uwzględnieniem poniższych uwag, dotyczących terenu oznaczonych symbolami 2US poprzez ustalenie:	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	Powierzchnię zabudowy zwiększono z 10% do 20%.
1.2			2. intensywności zabudowy maksymalnie do 1,5;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	W wyniku zwiększenia powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, zwiększono intensywność do 0,4.
1.3			3. liczby kondygnacji: do 3;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	Wprowadzono możliwość realizacji dwóch kondygnacji.
1.4			4. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m ² , przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	Zaproponowany parametr 5000 m ² zmniejszono do

		między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,					wartości 3000 m ² .
1.5		5. dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 250,0 m ²	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US		X	Zaproponowana wielkość 50 m ² dla budynków pomocniczych jest adekwatna dla rodzaju zabudowy.
1.6		6. umożliwienie (jeśli nie jest to dopuszczone) dodatkowo usług gastronomicznych hotelarskich w ramach usług nieuciążliwych a także jako uzupełnienie obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz w budynkach pomocniczych. UZASADNIENIE Składający uwagi jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 208 wpisanej w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI wydział Ksiąg Wieczystych w projekcie planu terenów oznaczonych symbolami 2US. Należy wskazać, iż zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Dalej SUIKZP lub Studium) w zakresie funkcji usług sportu i rekreacji (US): „Na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem 111.56.US, III.60.US obowiązują ogólne ustalenia przyjęte w studium w pkt. 2.1.6. Ponadto dopuszcza się lokalizację kompleksu sportowego ogólnodostępnego, basenu lub sali widowiskowo-sportowej. Na terenie III.60.US należy zachować odpowiednie wynikające z przepisów prawa odległości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz od gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z rozdziałem 5.4 i 5.5.2). Przez tereny sportu i rekreacji rozumie się przestrzeń ogólnodostępną, pozwalającą na czynne spędzanie wolnego czasu przez mieszkańców, na których dopuszczalne są również usługi kultury, usługi gastronomii oraz usługi turystyki i wypoczynku itp. Ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej: - nakazuje się realizację ogólnodostępnych terenów zieleni, na których przewiduje się: place zabaw dla dzieci i młodzieży, ścieżki spacerowe, obiekty sportowe i rekreacyjne np. boiska do gry, korty tenisowe, amfiteatr itp.; - dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej, preferuje się realizację zabudowy stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną; - dopuszcza się realizację strzelnicy sportowej; - nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych; - wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych; - nakazuje się lokalizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych: min. 25 miejsc/1000 m² p.uż.; - dopuszczona jest inna liczba miejsc postojowych, jeżeli będą to uzasadniały faktyczne potrzeby planowanego zagospodarowania;	dz. nr 208, obręb Zalasewo	2US	X częściowo	X częściowo	Wprowadzono możliwość lokalizacji usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa, określając przy tym procentowo, jaki udział mogą mieć w ogólnym zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo usługi te muszą być związane z funkcją wiodącą oraz nie mogą występować samodzielnie bez realizacji funkcji podstawowej.

			proponuje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej - min. 50%." Zgodnie ze Studium zostały zatem wyznaczone podstawowe kierunki kształtowania polityki przestrzennej i wyznaczone ramy usług sportu i rekreacji. Biorąc pod uwagę, wskazane zapisy projekt MPZP nie powinien ograniczać możliwości infrastruktury na przedmiotowym terenie w zakresie usług sportu i rekreacji poza niezbędnym zakresem. Zdaniem składającego uwagi wprowadzenie zmian we wskazanym w niniejszych uwagach zakresie pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu z uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych w studium. Należy również wskazać, iż na sąsiednim terenie znajduje się kilkukondygnacyjna zabudowa wielorodzinna. Zatem zwiększenie liczby kondygnacji dla budynków pomocniczych znajduje uzasadnienie. Warto również, zauważyć iż uzasadnienie znajduje umożliwienie wprost prowadzenia usług hotelarskich i gastronomicznych w zakresie uzupełnienia obiektów sportowo-rekreacyjnych a także w ramach usług nieuciążliwych. Wobec powyższych argumentów należy wskazać, iż przedstawione wyżej uwagi zasługują w pełni na uwzględnienie. Załączniki: - pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej					
2.1	19.01.2021		Wnoszę o zawarcie w zapisach MPZP poniższych uwag: • zmianę pkt 1. ppkt c § 9 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.
2.2			• zmianę pkt 1. ppkt d § 9 polegającą na zwiększeniu powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN	X		
2.3			• Wnoszę o zmianę pkt 1. ppkt j § 9 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000 m2,	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
2.4			• dodanie do treści § 9 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 500m2	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	10MN		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
2.5			• zmianę pkt 1. ppkt d § 11 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U,		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do

							okolicznego zagospodarowania.
2.6		• zmianę pkt 1. ppkt j § 11 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 800 m2	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U,		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
2.7		• dodanie do treści § 11 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 400m2 W uzasadnieniu pragnę nadmienić, że realizacja proponowanych uwag w zapisach MPZP zbliży charakter zabudowy nowych terenów objętych MPZP do charakteru istniejącej zabudowy tej części gminy. Da to możliwość spójnego rozwoju tego terenu. Powyższe uwagi nie stoją w sprzeczności z Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego i są zgodne z jego założeniami	dz. nr 253/5, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U,		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
3.1	19.01.2021	Wnoszę o zawarcie w zapisach MPZP poniższych uwag: • zmianę pkt 1. ppkt c § 9 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.
3.2		• zmianę pkt 1. ppkt d § 9 polegającą na zwiększeniu powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN	X		
3.3		• Wnoszę o zmianę pkt 1. ppkt j § 9 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000 m2,	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
3.4		• dodanie do treści § 9 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 500m2	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
3.5		• zmianę pkt 1. ppkt d § 11 polegającą na dopuszczeniu lokalizacji na działce dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, SKDW		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego

								zagospodarowania. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.
3.6			zmianę pkt 1. ppkt j § 11 polegającą na zmniejszeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 800 m²	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, 5KDW		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.
3.7			dodanie do treści § 11 zapisów dotyczących możliwości wtórnego podziału działek przy zabudowie bliźniaczej na działki o minimalnej powierzchni 400m² W uzasadnieniu pragnę nadmienić, że realizacja proponowanych uwag w zapisach MPZP zbliży charakter zabudowy nowych terenów objętych MPZP do charakteru istniejącej zabudowy tej części gminy. Da to możliwość spójnego rozwoju tego terenu. Powyższe uwagi nie stoją w sprzeczności z Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego i są zgodne z jego założeniami	dz. nr 239/3, 239/5, 239/7, obręb Zalasewo	9MN, 5KDW		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej. Ponadto, działki objęte uwagą nie posiadają zapisów zawartych w §11.
4.	19.01.2021		Zwracam się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1Zl, 2Zl, 3Zl, 4Zl, 5Zl, 6WS, 6Zl, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23; 224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzymy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo, tereny 1-6Zl	1-6Zl	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	Na terenach 1-6Zl dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.

			racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców					
5.	19.01.2021		Zwracamy się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1Zi, 2Zi, 3Zi, 4Zi, 5Zi, 6WS, 6Zi, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23; 224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzymy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo tereny 1-6Zi	1-6Zi	X częściowo zgodna z projektem	X częściowo	Na terenach 1-6Zi dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.
6.1	18.01.2021		Ze względu na intensywność zabudowy terenu MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12 i MW13 proponujemy dla terenów 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN zabudowę jak dla 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, MW10, MW11, MW12 i MW13. Studium uwarunkowań i kierunków dla terenów obejmujących 2MW do 13MW przewidywało jako dominującą zabudowę jednorodziną. Zabudowa wielorodzinna miała być realizowana w formach centrotwórczych z usługami w ramach małych willi miejskich. W projekcie planu dla w/w terenów MW przewidziano zabudowę tylko wielorodzinną mieszkaniową o bardzo dużej intensywną, nawet do 7 kondygnacji. Ponieważ działki w terenie 11MN i 12MN, których jesteśmy właścicielami, sąsiadują bezpośrednio z w/w terenem zabudowy wielorodzinnej przy takich zapisach w planie nie mogą być działkami rezydencjalne. Jedynym rozwiązaniem dla zachowania ładu urbanistycznego i jednorodności zabudowy wskazane jest aby na całym terenie 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN była również zabudowa wielorodzinna o	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi w stosunku do działek ujętych w uwadze. Obszary te stanowią dwa odrębne kwartały zabudowy. W związku z tym, na wnioskowanym obszarze pozostawiono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tożsamą z

		podobnych parametrach zabudowy.	252/18, 252/19, obręb Zalasewo				przeznaczeniami w tym kwartale zabudowy.
6.2		Jeżeli dla terenów 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN miałyby pozostać zabudowa jednorodzinna to wnioskujemy o następujące warunki; dla zabudowy wolnostojącej działki nie mniejsza niż 800 m2	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru.
6.3		i 400m2 dla zabudowy bliźniaczej,	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

6.4
6.5

	obręb Zalasewo				
maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%. Na MN/U parametr ten wynosi 40%.
minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej : 50% (warunki jak dla terenów 18MN, 19MN, 20MN, 21MN,22Mn i 23MN).	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X		

6.6		Jednocześnie, aby zachować równowagę w zabudowie po obu sąsiadujących terenach przy ul. Spółdzielczej wnosimy dla terenów 2MN 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, MW10, MW11, MW12 i MW13 o następujące warunki - 2MW, 5MW i 13MW do dwóch kondygnacji nie wyżej niż 10m wysokości	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
6.7		- 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11 MW i 12MW zapisy jak w projekcie planu dla terenu MW1	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
6.8		- ze względów akustycznych odsunięcie terenu 2MW, 5MW i 13 MW od drogi SKDLna odległość ok 30m. Wzorem współistnienia zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej jest w Zalasewie sąsiedztwo Osiedla Zamojskiego i Wiktoriańskiego. Przejście od osiedla domów jednorodzinnych do zabudowy wielorodzinnej o trzech kondygnacjach jest na długości ok. 50m Mamy nadzieję, że nasze argumenty przekonają Państwa. Osoba do kontaktu, [...]	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	
7.	18.01.2021	zwracamy się z uprzejmą prośbą o wprowadzenie zmian w obecnie obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Zalasewa z dnia 26-06-2018, teren wzdłuż ulicy Sielskiej. W związku z faktem, iż Plan przewiduje budowę ścieżki rowerowej wzdłuż biegnącego rowu melioracyjnego, co wiązałoby się z koniecznością wykupienia przez Gminę części nieruchomości, które są od lat zabudowane. Z tego powodu jako mieszkańcy Zalasewa zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zmian w tym zakresie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z uchwalanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, który poddany jest do konsultacji i znajduje się na stronie http://bip.swarzedz.eu/ jako Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III proponuje zmianę położenia ścieżki rowerowej na przeciwną stronę rowu melioracyjnego, gdzie przewidywany jest pas zieleni izolowanej na tereny 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6WS, 6ZI, bądź wykreślenie ścieżki rowerowej z obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako załącznik nr 1 do uchwały NR LII/562/2018 z dnia 26-06-2018r. Rezygnacja ze ścieżki rowerowej po stronie rowu gdzie mieszkańcy Zalasewa mają już zabudowania wydaje się najbardziej sensowna i racjonalna. Zmiana ma na celu pozostawienie działek 241/9; 241/10, 236/1, 235; 224/20; 224/21; 224/31; 224/23;	dz. nr 241/9, 241/10, 236/1, 235, 224/20, 224/21, 224/31, 224/23, 224/24, 224/25, 222/7, obręb Zalasewo tereny 1-6ZI	1-6ZI	X częściowo zgodna z projektem planu	X częściowo	Na terenach 1-6ZI dopuszczono realizację ścieżek rowerowych. Natomiast wskazane działki nie są objęte opracowaniem.

			224/24; 224/25; 222/7 w obecnym kształcie bez konieczności ich wywłaszczania. Wierzimy, że wsłucha się Pan w głos mieszkańców Gminy i przychyli się do racjonalnego podejścia wobec planowania takich inwestycji na terenach już zamieszkałych przez mieszkańców					
8.	18.01.2021		W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnoszę uwagę do w/w projektu w zakresie obsługi komunikacyjnej mojej nieruchomości, mianowicie dz. 253/12 obręb Zalasewo. W projekcie MPZP moja nieruchomość została w kontekście dojazdu całkowicie uzależniona od planowanych dróg wewnętrznych znajdujących się na działkach sąsiednich. W związku z tym wnioskuję o wykorzystanie istniejącego 5-metrowego wjazdu od ul. Spółdzielczej wzdłuż dz. 253/11 i poszerzenie tego odcinka do szerokości 10 metrów, a następnie przedłużenie tej drogi do przecięcia z projektowaną drogą 7KDW. Poza tym projektowana droga 6KDW nie uwzględnia istniejących granic nieruchomości, w związku z czym po podziale nieruchomości pozostaną małe skrawki terenu niemożliwe do samodzielnego wykorzystania przez ich właścicieli. Proponuję zatem usytuowanie w/w drogi wzdłuż wschodniej granicy mojej nieruchomości. W załączeniu przesyłam proponowany zarys dróg wewnętrznych zgodnie z opisanymi wyżej uwagami. Proszę o pozytywne rozpatrzenie wnioskowanych sugestii	dz. nr 253/12, obręb Zalasewo	1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 6KDW, 7KDW, 12KDW	X częściowo	X częściowo	Ze względu na brak zgody zarządcy drogi SKDL na dodatkowe włączenia, nie wprowadzono możliwości połączenia przedmiotowych dróg. Przeprojektowano przebieg wskazanej drogi wewnętrznej umożliwiając obsługę komunikacyjną działki ujętej w uwadze.
9.1	18.01.2021 (mail) 20.01.2021 (pocztą)		Działając w imieniu i na rzecz [redacted], 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 przedkładam 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 t.j., dalej upzp), wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III (zw. dalej MPZP). Zgłaszam uwagi do MPZP w następującym zakresie: 1) przeznaczenia terenów dla nieruchomości gruntowych położonych w Zalasewie, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 248, 850, 252/1-252/11, 253/2 oraz 253/5, a oznaczonych w MPZP symbolami: 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN, 2) Rozdziału II § 3 ust. 1 lit. a,b i c MPZP- w ramach działek oznaczonych symbolami wskazanymi w pkt 1 powyżej tj. przyjęcia przeznaczenia określonych terenów zabudowy jako zabudowy jednorodzinnej lub odpowiednio jednorodzinnej lub usługowej zaś w ramach ww. uwag także:	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X		

				obręb Zalasewo				
9.2			3) Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. d i e MPZP oraz Rozdziału U § 11 ust. 1 lit e i g MPZP - w ramach działek oznaczonych symbolami wskazanymi w pkt 1 powyżej tj. przyjęcia maksymalnej powierzchni zabudowy w wysokości odpowiednio 20% powierzchni działki oraz 40% powierzchni działki, jak również przyjęcia dla nieruchomości oznaczonych symbolami 10MN-13MN, iż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% powierzchni działki budowlanej,	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	Na terenach MN zwiększono powierzchnię zabudowy do 30% oraz zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 50%. Na terenach MN/U parametry pozostawiono bez zmian, tj. po 40%.
9.3			4) Rozdziału II § 9 ust. 1 lit j MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit k MPZP – w ramach działek oznaczonych symbolami wskazanymi w pkt 1 powyżej tj. przyjęcia dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchni działki nie mniejszej niż 1.200 m2 (dla oznaczonych symbolami 10-13MN) oraz 1.000 m2 (dla oznaczonej symbolem 4MN/U).	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Zgodnie ze studium na wszystkich wnioskowanych terenach wprowadzono parametr na poziomie 1200 m2.

9.4		Mając na względzie powyższe uwagi wnoszę o zmianę MPZP poprzez określenie przeznaczenia terenów oznaczonych aktualnie jako 4MN/U, 10MN, 11 MN, 12MN oraz 13MN jako tereny zabudowy wielorodzinnej tj. zabudowy zgodnie z Rozdziałem II § 3 ust. 1 lit. c MPZP. Ewentualnie w przypadku braku uwzględnienia powyższego wniosku wnoszę o zmianę MPZP zgodnie z propozycją oraz pod warunkami zawartymi w pkt I lit. B uzasadnienia poniżej. Zgłaszający wskazuje także na celowość podnoszenia uwag wspólnie w stosunku do nieruchomości oznaczonych symbolami 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN z uwagi na ich bliską odległość oraz związany z tym wymóg zachowania jednakowego sposobu ich zagospodarowania. UZASADNIENIE I. A. Uwaga do oznaczenia przeznaczenia terenów, Rozdziału II § 3 ust. 1 lit. a, b i c MPZP (ad. 1 i 2 petitum) Zgłaszający wskazuje, że określenie przeznaczenia terenów jako terenów zabudowy jednorodzinnej dla nieruchomości gruntowych położonych w Zalasewie, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 248, 850, 252/1-252/11, 253/2 oraz 253/5, a oznaczonych w MPZP symbolami: 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN jest nieadekwatne do dotychczas przyjętego sposobu zagospodarowania terenu, zaś przede wszystkim przeczy przyjętym zasadom dotyczącym zachowania ładu przestrzennego. W konsekwencji powyższego planowany sposób działania oraz określenia zagospodarowania terenu narusza także ogólne zasady wynikające z przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 9 upzp Wprowadzenie MPZP w zaproponowanej treści spowoduje nie tylko znaczące pomieszczenie funkcji na terenie objętym planem, lecz także negatywnie wpłynie na estetykę związaną z zachowaniem ładu przestrzennego dla projektowanego terenu oraz jego pobliskiej okolicy. Zgodnie bowiem z zapisem Rozdziału II § 3 ust. 1 lit. a, b i c MPZP ww. działki gruntu oznaczone zostały symbolami MN oraz MN/U, co oznacza odpowiednio lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W ramach realizacji postulatów wysuniętych w MPZP przewidziano surowe restrykcje dotyczące zasad lokalizacji oraz powierzchni zabudowy tychże działek. Warto jednak już w tym miejscu wskazać, że dla nieruchomości znajdujących się po przeciwległej stronie ulicy tj. ulicy oznaczonej w MPZP jako SKDL przewidziano całkowicie odmienny sposób zagospodarowania terenu tj. zabudowę wielorodzinna z dopuszczeniem siedmiopietrowych kondygnacji budynków. Celem wyjaśnienia powyższych wniosków, Zgłaszający pragnie zauważyć, że dla ww. terenów zabudowy wielorodzinnej tj. 2MW-13MW przewidziano: — maksymalną powierzchnię zabudowy nawet do 50% powierzchni działki	obręb Zalasewo dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi w stosunku do działek ujętych w uwadze. Obszary te stanowią dwa odrębne kwartały zabudowy. W związku z tym, na wnioskowanym obszarze pozostawiono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tożsamą z przeznaczeniami w tym kwartale zabudowy.
-----	--	---	---	--	--	----------	---

budowlanej. podczas gdy dla nieruchomości oznaczonych symbolami 10MN-13MN maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni działki budowlanej, zaś dla nieruchomości oznaczonej symbolem 4MN/U - 40%, — minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% działki budowlanej, podczas gdy dla nieruchomości oznaczonych symbolami 10MN-13MN wynosi aż 60% powierzchni działki. — wysokości zabudowy nawet do siedmiu kondygnacji naziemnych, podczas gdy dla nieruchomości oznaczonych symbolami: 10MN-13 MN oraz 4MN/U dopuszczono zabudowę wyłącznie dwukondygnacyjną. Wypada jednocześnie zaznaczyć, iż zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 upzp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, jak również potrzeby interesu publicznego. Zdaniem Zgłaszającego proponowana treść planu narusza ww. zasady. Należy przy tym w pełni zgodzić się z tezami głoszonymi w doktrynie, zgodnie z którymi: „Przepis art. 1 ust. 2 u.p.z.p. nakazuje uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazanych w nim wartości. Wartości te nie zostały przy tym określone enumeratywnie, to jest szczegółowym wyliczeniem, lecz jedynie przykładowo z dodaniem wskazania, że podane przykłady określonych wartości powinny być uwzględniane „zwłaszcza”, czyli w istocie przed innymi niewymienionymi z nazwy. Istotnego znaczenia nie ma też kolejność wymienionych w komentowanym przepisie wartości, choć niewątpliwie zapewnienie wymagań ładu przestrzennego wydaje się głównym zadaniem”. Zgodnie z przyjętą w ramach ww. ustawy definicją, za ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne². W konsekwencji powyższego MPZP winien dopuszczać wyłącznie taką koncepcję zagospodarowania terenu, która w sposób bezsprzeczny łączy walory krajobrazowe, architektoniczne oraz estetyczne nie tylko w stosunku do istniejących rozwiązań architektonicznych, lecz przede wszystkim w odniesieniu do budynków, które mają powstać w przyszłości. Zdaniem Zgłaszającego aktualny sposób zagospodarowania terenu winien wprowadzać uporządkowany i zwarty obszar urbanistyczny. W aktualnym stanie rzeczy z punktu widzenia urbanistycznego zaproponowane przeznaczenie terenów wskazane w niniejszych uwagach zaburzać będzie ład przestrzenny i znacząco pomiesza funkcje przestrzenne. W konsekwencji spowoduje to znaczące zachwianie przyjętych form zabudowań tj. zabudowa wielorodzinna o wysokiej liczbie kondygnacji z zabudową jednorodziną o znacząco ograniczonej kubaturze budynków i to pomimo dużych powierzchni działek. Taka rozbieżność dla nieruchomości znajdujących się w bliskim sąsiedztwie jest całkowicie					
---	--	--	--	--	--

		bezzasadna i winna być zmieniona w ramach zgłaszanych przez Zgłaszającego uwag. Na marginesie należy wskazać, że MPZP wywodząc propozycję dotyczącą zabudowań wielorodzinnych zaprzeczyło dotychczas przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu określonej w treści obowiązującego Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz (por. uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 roku, zw. dalej Studium). Studium przewiduje zabudowę wielorodzinną wyłącznie jako realizowaną uzupełniającą wobec zabudowy jednorodzinnej. Odstępstwo od tej zasady wyłącznie w stosunku do jednej nieruchomości tj. nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer 26, stanowić będzie - co już podniesiono, znaczące zaburzenie ładu przestrzennego, a także bezzasadne faworyzowanie jednych nieruchomości od innych. W przypadku jednakże przyjęcia, iż zabudowa wielorodzinna realizowana będzie także na nieruchomościach stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 248, 850, 252/1-252/11, 253/2 oraz 253/5, powyższa zasada nie zostanie naruszona, albowiem przyjęta wówczas koncepcja będzie w sposób spójny harmonizowała sposób zagospodarowania terenu. Mając to na względzie, Zgłaszający wnosi o zmianę określenia przeznaczenia terenów dla nieruchomości gruntowych położonych w Żalasewie, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 248, 850, 252/1-252/11, 253/2 oraz 253/5, a oznaczonych w MPZP symbolami 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN jako terenów zabudowy wielorodzinnej tj. zabudowy zgodnie z Rozdziałem II § 3 ust. 1 lit. c MPZP i nadanie mu brzmienia wynikającego z ww. zmiany.				
9.5	B. Uwagi dotyczące postanowień wskazanych w punkcie 3 i 4 petitum. Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku o zmianę przeznaczenia nieruchomości zgodnie z wnioskami zawartymi w punkcie A powyżej, Zgłaszający podnosi dalsze uwagi oraz składa wnioski, a dotyczące następujących postanowień: — Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. d i e MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit. e i g MPZP, — Rozdziału II § 9 ust. 1 lit. j MPZP oraz Rozdziału II § 11 ust. 1 lit. k MPZP. Wypada w ramach niniejszej uwagi w pierwszej kolejności zauważyć, że działek oznaczonych aktualnie numerami 2-13MW Studium przewiduje zabudowę wielorodzinna wyłącznie jako realizowana uzupełniającą 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; - tereny z istniejącą zabudową mogą wymagać przeprowadzenia rewitalizacji i rehabilitacji;” Propozycja zawarta w MPZP, jak wynika również z argumentacji wywiedzionej w punkcie A powyżej, całkowicie przeczy powyższemu	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej, adekwatnie do okolicznego zagospodarowania.

		rozwiązaniu. Z uwagi na zauważone już znaczące rozbieżności w proponowanym sposobie zagospodarowania terenu, Zgłaszający wskazuje iż jedyną możliwością zachowania zasad proporcji w ładzie przestrzennym (oprócz propozycji wywiedzionej w punkcie A powyżej), stanowić będzie urzeczywistnienie następującej koncepcji, nawiązującej swą treścią do koncepcji zagospodarowania przyjętej dla nieruchomości oznaczonych symbolami 18MN-23MN: 1) dla nieruchomości oznaczonych symbolami 4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN: a. dodanie, iż dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą,	obręb Zalasewo				
9.6		b. określenie maksymalnej powierzchni zabudowy jako 40% powierzchni działki budowlanej,	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%.
9.7		c. określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej jako 50 % powierzchni działki budowlanej,	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9,	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X		

9.8
9.9
9.10

	252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo				
d. w przypadku nowo wydzielonej działki budowlanej: powierzchnię działki nie mniejszą niż 600m2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 300m2 dla zabudowy bliźniaczej, ewentualnie w razie braku uwzględnienia powyższej propozycji: powierzchnie działki nie mniejsza niż 800m2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 400m2 dla zabudowy bliźniaczej,	dz. nr , 248, 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	4MN/U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
przy czym powyższe wyłącznie pod warunkiem przyjęcia, iż: 2) dla nieruchomości oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW: a. dla nieruchomości oznaczonej symbolem 2MW, 5MW oraz 13MW maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych tj. nie wyżej niż 10,0 m,	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
b. dla nieruchomości oznaczonej symbolem 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW - zapisy w zakresie zaproponowanym zgodnie z MPZP dla terenu 1MW,	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 10MW, 11MW, 12MW		X	Zaproponowane parametry są adekwatne dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych, a

							ich zróżnicowanie ma na celu wprowadzenie zabudowy kaskadowej.
9.1 1		c. wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 50,0 m dla nieruchomości oznaczonej numerem 13MW licząc od drogi oznaczonej numerem 5DKL, ewentualnie w razie braku uwzględnienia powyższej propozycji: wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 30,0 m dla nieruchomości oznaczonej numerem 13MW licząc od drogi oznaczonej numerem 5DKL Zdaniem Zgłaszającego tylko taka koncepcja możliwa jest do zaakceptowania w ramach MPZP, albowiem nie naruszy ona zarówno przyjętych dotychczas zasad przyjętych w Studium, jak i przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie regulacji planowania i zagospodarowania przestrzennego. II. Mając powyższe na uwadze wnoszę o uwzględnienie uwag do MPZP i dokonanie wnioskowanych w treści niniejszego pisma zmian w projekcie MPZP. Załącznik; - pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej	dz. nr 15, obręb Garby	13MW		X	Brak uzasadnienia dla odsunięcia linii zabudowy od drogi lokalnej 5DKL na tak znaczną odległość.
10.1	18.01.2021	Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293 ze zmianami) składamy następujące uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 1. Wnosimy o dopuszczenie do realizacji na terenach 2MW do 7MW dominant o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych na 30% powierzchni zabudowy terenu. Obecnie dopuszczona jest realizacja dominant na 30% powierzchni budynków po obrysie. Wnioskowana zmiana pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu, oraz realizację zrównoważonej i bardziej proporcjonalnej pod względem architektonicznym zabudowy.	dz. nr 26, obręb Garby	2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW	X częściowo	X częściowo	Zapisy planu zostały częściowo zmodyfikowane we wnioskowanym zakresie, umożliwiono również lokalizację dominant.
10.2		2. Wnosimy o dopuszczenie do realizacji na terenach MW kondygnacji podziemnych. Kondygnacja podziemna może zostać wykorzystana na lokalizację miejsc postojowych, pomieszczeń gospodarczych, komórek lokatorskich, pomieszczeń technicznych (kotłownie, węzły ciepne, pomieszczenie wodomierzy), rowerownię i inne.	dz. nr 26, 15, obręb Garby dz. nr 209/3, 209/5, obręb Zalasewo	1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW	X		
10.3		3. Wnosimy o dopuszczenie do lokalizacji na terenach KDWP miejsc gromadzenia odpadów stałych, w tym w formie wiat. Pasy dróg wewnętrznych są bardzo dobrym miejscem na lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych (są odsunięte od okiem budynków i jest do nich dogodny dostęp dla służb miejskich), a wiaty (obok rozwiązań	dz. nr 26, obręb Garby	KDWP		X	Miejsce gromadzenia odpadów powinno zostać zabezpieczone na

		typu Molok) są najlepszym rozwiązaniem. Wnosimy o dopisanie wiat jako dopuszczonego wprost sposobu zagospodarowania miejsc gromadzenia odpadów stałych.					terenie, na którym zlokalizowana jest zabudowa, którą miejsca te mają obsługiwać.
10. 4		4. Wnosimy o zniesienie minimalnej wymaganej wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla terenu KDWP. Z racji swej podstawowej funkcji teren ten jest przeznaczony pod realizację drogi wewnętrznej - parkingu, a wymóg wprowadzenia zieleni na 25% jego powierzchni powoduje, że jego chłonność jako parkingu znacznie spada.	dz. nr 26, obręb Garby	KDWP	X częściowo	X częściowo	Zapisy planu zostały częściowo zmodyfikowane we wnioskowanym zakresie.
10. 5		5. Wnosimy o dopuszczenie wprost włączenia drogi 21KDWP do drogi 5KDL. Brak takiej możliwości spowoduje, że bardzo duży obszar obejmujący tereny szkoły (Uo) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) musiałby być obsługiwany wyłącznie z ulicy Kruszewnickiej (4KDD) co byłoby bardzo niekorzystne z punktu widzenia zarówno mieszkańców ulicy Kruszewnickiej jak i terenów do niej przyległych. Proszę o pozytywne ustosunkowanie się do niniejszego wniosku	dz. nr 26, 15, obręb Garby	21KDWP	X		
11. 1	19.01.2021	W związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w nawiązaniu do Uchwały NR XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28. 03.2017, zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie planu. Poniższe uwagi dotyczą nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako: 4KDL, 3KDW, 4KDW, 5MN, 6MN, składających się z działek o nr geodezyjnych 239/13 i od 239/25 do 239/40, których jestem współwłaścicielem Uwaga nr 1 Przesunąć projektowany rozjazd komunikacyjny na wschodnim krańcu drogi 4KDL (oznaczonym na załączniku do niniejszego pisma czerwoną cyfrą 1) poza granice opracowania planu na teren oznaczony w studium zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Swarzędz jako teren rolniczy. Projektowana obowiązująca linia zabudowy w obszarze 5MN wymuszać będzie sytuowanie budynków jednorodzinnych od strony zachodniej działek czyniąc w sposób naturalny część wschodnią terenu oznaczonego jako 5MN strefą ogrodów przydomowych. Lokowanie tak dużego rozjazdu komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie strefy mieszkalnej będzie w znacznym stopniu o ile nie w całości dyskwalifikować funkcjonowanie przydomowych ogrodów. Rozsądnym zatem rozwiązaniem może okazać się przesunięcie rozjazdu na obszar R, na którym zgodnie z zapisami studium obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej.	dz. nr 239/34, 239/35, 239/40, obręb Zalasewo	4KDL, 5MN		X	Przebieg drogi uzależniony jest od projektu przedmiotowego odcinka drogi. Brak możliwości zmiany jej przebiegu w planie miejscowym.
11. 2		Uwaga nr 2 Połączyć drogę 3KDW z drogą 4KDW (w zakresie oznaczonym na załączniku	dz. nr 239/28,	3KDW, 6MN	X częściowo	X częściowo	Przeprojektowano drogę 3KDW

			do niniejszego pisma czerwoną cyfrą 2), lub jako alternatywę przedłużyć przebieg drogi 4KDW wzdłuż zachodniej granicy działki nr geod. 239/28 i wyznaczyć tam obowiązującą linię zabudowy. Przyjęcie jednego z dwóch powyższych rozwiązań umożliwiłoby racjonalne zagospodarowanie działki 239/28 i nadanie jej, zgodnie z zapisami projektu planu, funkcji mieszkaniowej. Aktualnie zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie uniemożliwia samoistne funkcjonowanie działki 239/28 jako działki przeznaczonej pod funkcje mieszkalne, czyniąc z niej maskę budowlaną działki 239/30, a głębokość działek mierzona od drogi 3KDW dochodzić będzie do 90 metrów co na pewno nie będzie służyć ładowi przestrzennemu na opracowywanym obszarze.	239/30, 239/40, obręb Zalasewo				prowadząc ją wzdłuż terenu lasu i włączając ją do drogi 4KDW w innym miejscu niż wskazano w uwadze. Zaprojektowanie drogi w sposób wskazany w uwadze było niemożliwe ze względu na przebiegającą w tym miejscu napowietrzną linię elektroenergetyczną.
11. 3			Uwaga nr 3 Zmienić przebieg drogi 3KDW (w sposób zaproponowany lub podobny do oznaczonego na załączniku do niniejszego pisma obszarze opisanym czerwoną cyfrą 3). Zmiana przebiegu drogi 3KDW spowoduje nadanie regularnego kształtu terenom oznaczonym w projekcie planu jako 5MN i 6MN i w połączeniu z innymi zapisami projektu planu przyczyni się do budowania ład przestrzennego. Teren powstały w rozwidleniu dróg mógłby pełnić funkcje mieszkaniową lub mieszkaniowo - usługową	dz. nr 239/31, 239/32, 239/33, 239/38, 239/37, 239/36, 239/35, 239/34, obręb Zalasewo	3KDW, 5MN, 6MN	X		
12. 1	15.01.2021		§5 pkt 1. 1)c „tereny 2MW-13MW dopuszcza lokalizację przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w zakresie zabudowy mieszkaniowej” § 12 pkt. 1)e „dla terenów 2MW, 3MW, 4MW. 5MW, 6MW, 7MW: 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 powyższych § sugerujemy żeby budynki mieszczące się przy drodze lokalnej 5KDL tj. 2MW, 5MW oraz 13MW określić wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10 m.	dz. nr 26, 15, obręb Garby	2MW, 5MW, 13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
12. 2			Dla terenów 3MW, 6MW, 12MW 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 średnio wysoka. W Tomie II - Kierunki-jest zalecenie ograniczenia zabudowy wzdłuż, ciągów komunikacyjnych oraz zalecenia żeby dla ochrony zabudowy mieszkaniowej głównie przed hałasem należy przewidzieć pasy zieleni lub ekrany akustyczne.	dz. nr 26, 15, obręb Garby	3MW, 6MW, 12MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.

12. 3	Działka 13MW 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.	dz. nr 15, obręb Garby	13MW		X	Zaproponowana wysokość terenów jest adekwatna dla rodzaju zabudowy i uwarunkowań przestrzennych.
12. 4	W związku z powyższym, że przy ul. Spółdzielczej w Zalasewie planowana jest zabudowa wielorodzinna, traci sens na terenach 10MN, 11 MN, 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,	dz. nr , 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X częściowo	X częściowo	Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%.
12. 5	minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej : 50% powierzchni działki,	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15,	10MN, 11MN, 12MN, 13MN	X		

				252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo				
12. 6			nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² i 400 m ² 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	dz. nr 850, 253/2, 253/5, 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 252/7, 252/8, 252/9, 252/12, 252/13, 252/14, 252/15, 252/16, 252/17, 252/18, 252/19, obręb Zalasewo	10MN, 11MN, 12MN, 13MN		X	Brak zgodności ze studium dla takiej wartości tego parametru. Ponadto nie wprowadzono na przedmiotowych terenach możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.
13. 1	18.01.2021		W związku z w/w projektem proszę o uwzględnienie moich uwag dotyczących terenu oznaczonego jako 17MN i działek nr 36 i nr 39. Dla dz. nr 36 została wydana 02.06.2015 r. decyzja nr 70/2015 o warunkach zabudowy oraz pozwolenie budowlane decyzja nr 4496/15 z 11.09.2015 r. Dokumenty pozwalają na budowę zespołu 2 budynków mieszkalnych, wolnostojących oraz 2 budynków garażowych. Dla dz. nr 39 została wydana 23.01.2019 r. decyzja nr 19/2019 o warunkach zabudowy. Dokument pozwala na budowę zespołu 2 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących o powierzchnia zabudowy jednego budynku maksymalnie 275 m ² . Projekt m.p.z.p. zakłada przy wydzielaniu nowych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200m ² . Taki zapis uniemożliwia mi realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych w w/w decyzjami. Teren 17MN jest stosunkowo mały i przy założeniu powierzchni nie mniejszej niż 1200 m ² działki są właściwie niepodzielne. Dlatego proszę o taką zmianę projektu, żeby zarówno z dz. nr 36 jak i z dz. nr 39 można było wydzielić po 2 nowe działki (w sumie 4 działki) co umożliwiłoby w przyszłości budowę 4 budynków mieszkalnych	dz. nr 36, 39, obręb Garby	17MN	X		Zmieniono wartość na 1000 m ² zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

			jednorodzinnych, wolnostojących zgodnie z dotychczas wydanymi dokumentami. Według moich szacunkowych i z pewnością przybliżonych wyliczeń powierzchnie działek byłyby w granicach od 800 do 1000 m ² .					
13. 2			Proszę również o zwiększenie projektowanej maksymalnej powierzchni zabudowy z 20 do 30%. Obecnie proponowane 20% nie pozwala mi na realizację planów budowy zgodnie z uzyskanymi wcześniej pozwoleniami. Zakładając uzyskaną po wydzieleniu powierzchnię działki na 800 m ² to powierzchnie zabudowy wynosiłaby 160 m ² (minus budynek pomocniczy 50m ²) co daje 110 m ² na budynek mieszkalny a to zdecydowanie za mało (w wydanych warunkach zabudowy jest pozwolenie na powierzchnię zabudowy 1 budynkiem do 275m ²). Maksymalna powierzchnia zabudowy 30% byłaby dla mnie optymalna. Chciałbym również zaznaczyć, że ok. 40% powierzchni działek nr 36 i nr 39 jest dla mnie bezużyteczne ponieważ jest to pas ochronny dla przebiegającego gazociągu, jednak zwiększa to udział powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią. Chciałbym również dodać, że gospodarujemy z rodziną na tej ziemi od 1980 r., więc proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag. Załączniki: 1. 2 x kserokopie warunków zabudowy 1-sza strona 2. 1 x kserokopie pozwolenie budowlane 1-sza strona	dz. nr 36, 39, obręb Garby	17MN	X		
14	05.01.2021		Jesteśmy z Żoną właścicielem działki z domem nr: 21/5 (ul. Kruszewnicka 10 Garby) w projekcie planu ta działka jest zaznaczona jako 14MN pomimo że większość działek w naszym bezpośrednim sąsiedztwie to obszar o symbolu 5MN/U. Dlatego też kierujemy do Państwa nasz wniosek o dołączenie naszej działki 21/5 do planu 5MN/U " Ponieważ: 1. aktualny plan 14MN znacznie ogranicza nas jako właścicieli w porównaniu do pozostałej części wsi Garby (nasze najbliższe sąsiedztwo) 2. 5MN/U to mieszkania jedno rodzinne i/lub usługowe - pozwoli nam to w przyszłości zarówno mieszkać, jak prowadzić usługi nieuciążliwe wspierające rozwój lokalnej społeczności. 3. Znacznie zwiększy nam się maksymalną powierzchnię zabudowy z 20% (14MN) do: 40% (5MN/U) powierzchni działki budowlanej 4. Zmniejszy nam się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40% (5MN/U), a w tej chwili mamy aż 60% (14MN) Co spowoduje zmniejszenie się możliwości rozbudowy chodników w moim sadzie i ogrodzie podjazdów tym bardziej potrzebnych jeżeli chcieli byśmy prowadzić działalność usługową. Poza tym woda opadowa oraz roztopowa będzie przez nas zbierana gromadzona i wykorzystana na działce. Prosimy o poszerzenie projektu planu o symbolu 5MN/U o naszą działkę 21/5 ul. Kruszewnicka 10 Garby, lub zwiększenie zakresu użytkowania działek w projekcie w terenie 14MN o nasz wniosek	dz. nr 21/5, obrab Garby	14MN	X		
15.	11.01.2021		W związku z planowaną budową ścieżki rowerowej na terenie	ul. Sielska	działki ujęte			Mając na względzie

			zabudowanych nieruchomości położonych na ulicy Sielskiej w Zalasewie umiejscowionych wzdłuż rowu melioracyjnego oraz niezabudowanego terenu należącego do Miasta i Gminy Swarzędz zgłaszamy swój stanowczy sprzeciw na przyjęte rozwiązanie. Zaprojektowanie odcinka ścieżki rowerowej, który wciną się pasem o szerokości kilku metrów w nasze posesje jest naruszeniem mienia prywatnego, spokoju mieszkańców oraz budzi poważne wątpliwości co do słuszności samego projektu, jak również podjętych na jego podstawie decyzji. Takie rozwiązanie oznaczałoby zmniejszenie już i tak niewielkich działek powodujące wyjście na ścieżkę rowerową praktycznie bezpośrednio z przydomowego tarasu. Ponadto chcielibyśmy podkreślić, że mieszkańcy ulicy Sielskiej nie zostali skutecznie poinformowani o planach budowy drogi rowerowej, która zabiera im znaczną część działek. Mając na uwadze dobro mieszkańców ul. Sielskiej w Zalasewie proponujemy poprowadzenie ścieżki rowerowej po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie obecnie nie ma żadnych zabudowań, a teren przeznaczony jest na pas zieleni obok planowanego terenu sportowo-rekreacyjnego. Naszym zdaniem umiejscowienie tam ścieżki rowerowej jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem wpisującym się w zamysł nowego planu zagospodarowania z 2020 r. Podsumowując wnioskujemy o przeprowadzenie drogi rowerowej poza obszarem naszych nieruchomości tj. po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie przewidziany jest pas zieleni i nie powstanie żadna zabudowa mieszkaniowa. Nie jest nam obojętna rekreacja i wypoczynek, natomiast pragniemy zachować nasze posesje w niezmienionej formie. Oczekujemy, iż analizując przedmiotową sprawę uwzględnią Państwo dobro wszystkich mieszkańców Zalasewa w tym również nasze. Wobec powyższego wnioskujemy o zmianę projektu Planu, jednocześnie prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych postulatów	(brak wskazań działek)	w uwadze nie są objęte opracowaniem			fakt, że uwaga dotyczy obszaru, który nie jest objęty opracowaniem niniejszego planu miejscowego, nie rozstrzyga się w jej sprawie. Na terenach ZI wprowadzono zapis umożliwiający lokalizację ścieżki rowerowej.
16	11.01.2021		W związku z planowaną budową ścieżki rowerowej na terenie zabudowanych nieruchomości położonych na ulicy Sielskiej w Zalasewie, umiejscowionych wzdłuż rowu melioracyjnego oraz niezabudowanego terenu należącego do Miasta i Gminy Swarzędz, zgłaszamy swój stanowczy sprzeciw na wymienione rozwiązanie. Zaprojektowanie odcinka ścieżki rowerowej wchodzącej pasem o szerokości kilku metrów w naszą posesję jest naruszeniem naszego mienia prywatnego, spokoju oraz budzi poważne wątpliwości co do słuszności samego projektu, jak również podjętych na jego podstawie decyzji. Zamieszkujemy nieruchomość położoną na działce nr 224/21 o pow. 826 m², gdzie użytkowana przez nas część wynosi pow. 411 m². Takie rozwiązanie oznaczałoby znaczące zmniejszenie już i tak niewielkiej działki powodujące wyjście na ścieżkę rowerową praktycznie bezpośrednio z przydomowego tarasu. Ruch uliczny kilka metrów przy budynku mieszkalnym niewątpliwie negatywnie wpłynie na komfort życia, wręcz będzie naruszać mir domowy. Ponadto chcielibyśmy podkreślić, że mieszkańcy ulicy Sielskiej włącznie z nami nie zostali skutecznie	dz. nr 224/21, obręb Zalasewo	działki ujęte w uwadze nie są objęte opracowaniem			Mając na względzie fakt, że uwaga dotyczy obszaru, który nie jest objęty opracowaniem niniejszego planu miejscowego, nie rozstrzyga się w jej sprawie. Na terenach ZI wprowadzono zapis umożliwiający lokalizację ścieżki rowerowej.

			poinformowani o planach budowy drogi rowerowej, która zabiera znaczną część działek. Mając na uwadze dobro mieszkańców ul. Sielskiej w Zalasewie proponujemy poprowadzenie ścieżki rowerowej po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie obecnie nie ma żadnych zabudowań, a teren przeznaczony jest na pas zieleni obok planowanego terenu sportowo-rekreacyjnego. Naszym zdaniem umiejscowienie tam ścieżki rowerowej jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem wpisującym się w zamysł nowego planu zagospodarowania z 2020 r. Podsumowując wnioskujemy o przeprowadzenie drogi rowerowej poza obszarem naszej nieruchomości tj. po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie przewidziany jest pas zieleni i nie powstanie żadna zabudowa mieszkaniowa. Nie jest nam obojętna rekreacja i wypoczynek, natomiast pragniemy zachować nasze posesje w niezmienionej formie. Oczekujemy, iż analizując przedmiotową sprawę uwzględnią Państwo dobro wszystkich mieszkańców Zalasewa w tym również nasze. Wobec powyższego wnioskujemy o zmianę projektu Planu. Jednocześnie prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych postulatów					
17.	11.01.2021		W związku z planowaną budową ścieżki rowerowej na terenie zabudowanych nieruchomości położonych na ulicy Sielskiej w Zalasewie, umiejscowionych wzdłuż rowu melioracyjnego oraz niezabudowanego terenu należącego do Miasta i Gminy Swarzędz, zgłaszamy swój stanowczy sprzeciw na przyjęte rozwiązanie. Zaprojektowanie odcinka ścieżki rowerowej, który wciną się pasem o szerokości kilku metrów w nasze posesje jest naruszeniem mienia prywatnego, spokoju mieszkańców oraz budzi poważne wątpliwości co do słuszności samego projektu, jak również podjętych na jego podstawie decyzji. Takie rozwiązanie oznaczałoby zmniejszenie już i tak niewielkich działek powodujące wyjście na ścieżkę rowerową praktycznie bezpośrednio z przydomowego tarasu. Ponadto chcielibyśmy podkreślić, że mieszkańcy ulicy Sielskiej nie zostali skutecznie poinformowani o planach budowy drogi rowerowej, która zabiera im znaczną część działek. Mając na uwadze dobro mieszkańców ul. Sielskiej w Zalasewie proponujemy poprowadzenie ścieżki rowerowej po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie obecnie nie ma żadnych zabudowań, a teren przeznaczony jest na pas zieleni obok planowanego terenu sportowo-rekreacyjnego. Naszym zdaniem umiejscowienie tam ścieżki rowerowej jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem wpisującym się w zamysł nowego planu zagospodarowania z 2020 r. Podsumowując wnioskujemy o przeprowadzenie drogi rowerowej poza obszarem naszych nieruchomości tj. po drugiej stronie rowu melioracyjnego, gdzie przewidziany jest pas zieleni i nie powstanie żadna zabudowa mieszkaniowa. Nie jest nam obojętna rekreacja i wypoczynek, natomiast pragniemy zachować nasze posesje w niezmienionej formie. Oczekujemy, iż analizując przedmiotową sprawę uwzględnią Państwo dobro wszystkich mieszkańców Zalasewa w tym również nasze.	ul. Sielska (brak wskazań działek)	działki ujęte w uwadze nie są objęte opracowaniem			Mając na względzie fakt, że uwaga dotyczy obszaru, który nie jest objęty opracowaniem niniejszego planu miejscowego, nie rozstrzyga się w jej sprawie. Na terenach ZI wprowadzono zapis umożliwiający lokalizację ścieżki rowerowej.

			Wobec powyższego wnioskujemy o zmianę projektu Planu, jednocześnie prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych postulatów																							
18.1	11.01.2021		Niniejszym składam poniższe cztery uwagi do wyłożonego w/w planu miejscowego. Pierwsze trzy z nich mają charakter korekcyjny i dotyczą wyłącznie mojego terenu, natomiast uwaga nr 4 ma charakter ogólny z zakresu sytuowania budynków w pierzei ulicy				dz. nr 421/2, obręb Garby	18MN, 19MN, 32KDW	X																	
			<table><tr><th>Nr uwagi</th><th>Dotyczy</th><th>Treść uwagi</th><th>Uzasadnienie</th></tr><tr><td>1</td><td>Teren 18 MN i 19MN – rysunek planu</td><td>Przesunięcie 32KDW o 2,5 m na wschód celem zwiększenia głębokości zabudowy – patrzłączony rysunek z korektą ulicy</td><td>Obecne szersze tzn. 38-metrowe uzgodnienie strefy kontrolowanej gazociągu DN500 spowodowało nadmierne „wyszczipienie” głębokości zabudowy pomiędzy linią zabudowy a strefą kontrolowaną; przesunięcie ulicy uwolni dodatkowe 2,5m, aby mogły się pomieścić budynki</td></tr><tr><td>2</td><td>§22, teren 1E, oraz §3 pkt. 4.</td><td>Rozszerzenie definicji do „IT” lub układ mieszany funkcji E/K oraz powiększenie powierzchni terenu do co najmniej 150m2.</td><td>Na tym terenie zostanie zlokalizowana zarówno przepompownia ścieków, jak i stacja transformatorowa energii elektrycznej. Jakkolwiek zdefiniowane tzw. „IT” ma umożliwić szerszy zakres infrastruktury technicznej.</td></tr><tr><td>3</td><td>§10 pkt 1 litera d) - ujednolicenie powierzchni zabudowy, §10 pkt 1 litera e)</td><td>Ujednolicenie powierzchni zabudowy dla wszystkich terenów 18MN-23MN w wysokości 35% (lub ewentualnie</td><td>Ustalenie dla dwóch terenów (18 i 19MN) wyższej powierzchni zabudowy (40%), natomiast dla czterech pozostałych (20MN-23MN) nieco za niskiej powierzchni</td></tr></table>	Nr uwagi	Dotyczy	Treść uwagi	Uzasadnienie	1	Teren 18 MN i 19MN – rysunek planu	Przesunięcie 32KDW o 2,5 m na wschód celem zwiększenia głębokości zabudowy – patrzłączony rysunek z korektą ulicy	Obecne szersze tzn. 38-metrowe uzgodnienie strefy kontrolowanej gazociągu DN500 spowodowało nadmierne „wyszczipienie” głębokości zabudowy pomiędzy linią zabudowy a strefą kontrolowaną; przesunięcie ulicy uwolni dodatkowe 2,5m, aby mogły się pomieścić budynki	2	§22, teren 1E, oraz §3 pkt. 4.	Rozszerzenie definicji do „IT” lub układ mieszany funkcji E/K oraz powiększenie powierzchni terenu do co najmniej 150m2.	Na tym terenie zostanie zlokalizowana zarówno przepompownia ścieków, jak i stacja transformatorowa energii elektrycznej. Jakkolwiek zdefiniowane tzw. „IT” ma umożliwić szerszy zakres infrastruktury technicznej.	3	§10 pkt 1 litera d) - ujednolicenie powierzchni zabudowy, §10 pkt 1 litera e)	Ujednolicenie powierzchni zabudowy dla wszystkich terenów 18MN-23MN w wysokości 35% (lub ewentualnie	Ustalenie dla dwóch terenów (18 i 19MN) wyższej powierzchni zabudowy (40%), natomiast dla czterech pozostałych (20MN-23MN) nieco za niskiej powierzchni							
Nr uwagi	Dotyczy	Treść uwagi	Uzasadnienie																							
1	Teren 18 MN i 19MN – rysunek planu	Przesunięcie 32KDW o 2,5 m na wschód celem zwiększenia głębokości zabudowy – patrzłączony rysunek z korektą ulicy	Obecne szersze tzn. 38-metrowe uzgodnienie strefy kontrolowanej gazociągu DN500 spowodowało nadmierne „wyszczipienie” głębokości zabudowy pomiędzy linią zabudowy a strefą kontrolowaną; przesunięcie ulicy uwolni dodatkowe 2,5m, aby mogły się pomieścić budynki																							
2	§22, teren 1E, oraz §3 pkt. 4.	Rozszerzenie definicji do „IT” lub układ mieszany funkcji E/K oraz powiększenie powierzchni terenu do co najmniej 150m2.	Na tym terenie zostanie zlokalizowana zarówno przepompownia ścieków, jak i stacja transformatorowa energii elektrycznej. Jakkolwiek zdefiniowane tzw. „IT” ma umożliwić szerszy zakres infrastruktury technicznej.																							
3	§10 pkt 1 litera d) - ujednolicenie powierzchni zabudowy, §10 pkt 1 litera e)	Ujednolicenie powierzchni zabudowy dla wszystkich terenów 18MN-23MN w wysokości 35% (lub ewentualnie	Ustalenie dla dwóch terenów (18 i 19MN) wyższej powierzchni zabudowy (40%), natomiast dla czterech pozostałych (20MN-23MN) nieco za niskiej powierzchni																							
18.2					dz. nr 421/2, obręb Garby	1E	X																			
18.3					dz. nr 421/2, obręb Garby	18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN	X częściowo	X częściowo		Na wszystkich terenach MN zwiększono parametr do 30%.																

		-ujednoczenie powierzchni biologicznie czynnej	33%) powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 45%.	zabudowy nie sprzyja możliwości pobudowania garaży dwustanowiskowych wbudowanych w bryłę domu jednorodzinnego np. parterowego; garaże na tych terenach znacząco „konsumują” dostępną powierzchnię zabudowy.					
18. 4	4	§2 ust. 1 pkt. 5 – obowiązująca linia zabudowy	Ustalenie mniej radykalnej definicji obowiązującej linii zabudowy poprzez: -sytuowanie 40% długości ściany budynku, lub - zastosowanie zapisu o sytuowaniu jednej ze ścian elewacji frontowej	Zbyt rygorystycznej zdefiniowanej obowiązującej linii zabudowy powoduje: 1. Problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, 2. Brak możliwości optymalnego „rozrzeźbienia” elewacji frontowej budynku co wpływa na liniowy tj. koszarowy charakter zabudowy. Wytworzenie linii zabudowy w pierzei ulicy nie powinno być nadmiernie nachalne, winno się unikać trywializowania formy fasady domów. W swarzędzkim planie miejscowym (Uchwała Nr XXXII/311/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.01.2017 r.) zapis o sytuowaniu „jednej ze ścian elewacji frontowej”	-	-	X częściowo	X częściowo	Zmodyfikowano definicję, pozwalając, aby tylko połowa długości elewacji musiała być zlokalizowana na linii obowiązującej.

			funkcjonuje optymalnie.					
			Bardzo proszę o pozytywne przyjęcie moich uwag. Załącznik: Załącznik do uwagi nr 1 - Rysunek z przesuniętą drogą wewnętrzną 32KDW o 2,5m na wschód					
19	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą wrysowania drogi, której nadano nazwę Kaliowa (ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 23.04.2019r.) i tym samym likwidację drogi 30 KDW	dz. nr 21/10, 21/11, 21/12, obręb Garby	30KDW	X		
20	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą wrysowania drogi dla terenów 14 MN oraz 15 MN zgodnie ze stanem faktycznym i wcześniej wydanymi decyzjami przez UMiG Swarzędz	dz. nr 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 21/9, 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, obręb Garby	14MN, 15MN, 30KDW	X		
21	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą likwidację usytuowania drogi 30KDW w obecnym kształcie i wprowadzenie do planu nowej drogi zgodnej ze stanem rzeczywistym	dz. nr 21/10, 21/11, 21/12, obręb Garby	30KDW	X		
22	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą wrysowania drogi dla działek 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15 zgodnie z wcześniej wydanymi warunkami przez UMiG Swarzędz	dz. nr 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, obręb Garby	14MN, 5MN/U	X		

23	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą wrysowania drogi dla działek 21/16 o pow. 0,1129 ha zgodnie z wcześniej wydanymi warunkami przez UMiG Swarzędz i likwidację drogi 30 KDW	dz. nr 21/16, obręb Garby	14MN, 5MN/U	X		
24	29.12.2020		W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.12.2020 r. do 05.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, Rynek 1, 62-020 Swarzędz, składam zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę dotyczącą wrysowania drogi, której nadano nazwę Kaliowa obsługującą działki 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, dla których Starosta Poznański zatwierdził projekty budowlane i wydał decyzje o pozwoleniu na budowę	dz. nr 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, obręb Garby	14MN, 5MN/U	X		
25.1	20.01.2020 (data nadania: 18.01.2020)		Wnoszę o zmianę funkcji dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 850 w Zalasewie: - z proponowanej 8ZP (tereny zieleni urządzonej) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub tereny zabudowy usługowej),	dz. nr 850, obręb Zalasewo	8ZP		X	Teren ZP stanowi bufor pomiędzy projektowaną zabudową.
25.2			- z proponowanej 2U (tereny usługowe) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej lub tereny zabudowy usługowej),	dz. nr 850, obręb Zalasewo	2U		X	Ze względu na lokalizację pozostawiono wyłączenie funkcję usługową. Forma zabudowy również nie uległa zmianie.
25.3			- z proponowanej 4MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej),	dz. nr 850, obręb Zalasewo	4MN/U		X	Ze względu na sąsiedztwo pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej. Pozostawiono również funkcję MN/U
25.4			- z proponowanej 12MN i 13MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej) na 12MN i 13MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej),	dz. nr 850, obręb Zalasewo	12MN, 13MN		X	Ze względu na sąsiedztwo pozostawiono możliwość realizacji wyłącznie zabudowy

25. 5	- z proponowanej 6ZI (tereny zieleni izolacyjnej) na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej) oraz ZI (tereny zieleni izolacyjnej) wyłącznie w pasie niezbędnym do ochrony wód i istniejącego rowu melioracyjnego,	dz. nr 850, obręb Zalasewo	6ZI	X	wolnostojącej. Powierzchnia terenu jest zbyt mała, aby wprowadzić na niej zabudowę. Ponadto teren ten stanowi bufor od istniejącego rowu.
25. 6	- usunięcia z rysunku planu proponowanych terenów dróg wewnętrznych 7KDW, 9KDW, 13KDW i oznaczenia całości terenu jako MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej). Szczegóły i parametry dotyczące terenów dróg wewnętrznych, a także szczegóły dotyczące włączenia się do terenów SKDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej) powinny zostać określone w części tekstowej przedmiotowego planu miejscowego	dz. nr 850, obręb Zalasewo	7KDW, 9KDW, 13KDW	X	Tak znaczny obszar musi mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną oraz określone na etapie planu możliwości włączenia do drogi SKDL.
25. 7	- z proponowanej 37 KDW (tereny dróg wewnętrznych) na KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej), w pasie 12 m zlokalizowanym na terenie działki o numerze 27/3 w Garbach, oraz KDW (tereny dróg wewnętrznych) na pozostałym terenie. Akceptuję przebieg terenu SKDL (tereny dróg publicznych klasy lokalnej). Akceptuję lokalizację terenu 2E (tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki). UZASADNIENIE W wyniku podjęcia przez Radę Gminy uchwały w o przystąpieniu do prac związanych z przedmiotowym miejscowym planem zgłaszam wniosek o zmianę przeznaczenia terenów stanowiących działkę nr 850 w Zalasewie oraz działki 27/3 w Garbach. W planie miejscowym ustala się m.in. przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby zagospodarowania terenu i warunki jego zabudowy. Plan miejscowy kształtuje, na równi z innymi ustawami, sposób wykonywania prawa własności. Plan miejscowy ma za zadanie określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Za uwzględnieniem wniesionych uwag przemawia konieczność dostosowania zapisów planistycznych do potencjału rozwojowego obszaru objętego przedmiotową uchwałą Rady Gminy. Wniosek dotyczy określania w planie miejscowym zasad kontynuacji i rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, które umożliwią prawidłowe kształtowanie przestrzeni w obrębie analizowanego obszaru, tak aby rozwiązania przestrzenne tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały uwarunkowania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjne. Zaproponowana zabudowa mieszkaniowa skalą, formą i charakterem będzie nawiązywała do obiektów istniejących w bezpośrednim otoczeniu,	dz. nr 27/3, obręb Garby	37KDW	X	Droga ta zlokalizowana jest na działkach prywatnych. Brak uzasadnienia dla przeznaczenia jej pod drogę publiczną ze względu na bliskość innych dróg publicznych o podobnym przebiegu.

		zachowanie wysokości zbliżonej do większości budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu, zachowanie powierzchni zabudowy zbliżonej do większości budynków mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu. Z uwagi na możliwość oddziaływania budynków dopuszczonych na terenach 2MW, 5MW, 13MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz na terenie Uo (tereny zabudowy usługowej - usług oświaty) na teren stanowiący działkę nr 850 w Zalasewie, zasadnym jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej o wyższej intensywności tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, oraz zabudowy usługowej. Wnioskowane przeze mnie zmiany poprzedzone zostały wnikliwą analizą: 1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. 2. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności: perspektywy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, potencjał gmin do wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze projektu planu. 3. Występowania obiektów i terenów chronionych. 4. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej Zgłoszone wnioski mają na celu dostosowanie ustaleń planistycznych do stanu faktycznego i potrzeb, zgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Dotyczą terenów posiadających możliwość obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także nie sprzecznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Wnioski są zgodne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwoju. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zmiany zagospodarowania terenu w zakresie wynikającym z zaktualizowanych wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Pozwoli to na poprawę warunków sprzyjających tworzeniu uporządkowanej przestrzeni miejskiej na rozwijających się terenach mieszkalnych.					
--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zawartych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

.....Grzegorz Paterka.....
podpis Burmistrza