

**WYKAZ UWAG**  
**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBĘ GRUSZCZYN, KOBYLNICĄ, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYŃKI - CZĘŚĆ I.A**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r.  
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 23 września 2022r.

| 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                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5                                              | 6                                                                                         | 7<br>uwaga<br>uwzględniona                                        | 8<br>uwaga<br>nieuwzględniona | 9                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.1  | 19.09.2022        |                                                                             | I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP<br>Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51 i 48/28, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości. Gmina narzucając taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.        | Dz. nr ewid. 51, 48/28                         | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW, 23KDW – teren drogi wewnętrznej |                                                                   | X                             | Planowane drogi wewnętrzne 22KDW i 23KDW nie mają charakteru dróg publicznych, gdyż planowo obsługiwać mają pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.                           |
| 1.2. |                   |                                                                             | W konsekwencji wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 i 48/28 drogą wewnętrzną jak przez środek tych działek (droga wewnętrzna przeprowadzona przez środek działki nr 51, łącząca się następnie z drogą wewnętrzną na działce nr 48/28, przez co działka nr 5 i 48/28 nie straciłaby na wartości, co może być ważne dla Gminy i ostatecznego rozliczenia się z właścicielem, któremu ograniczono w znaczny sposób pole inwestycyjne, rozwiązanie to uniezależnia budowę drogi wewnętrznej od właściciela działki nr 50, bowiem część drogi przebiega właśnie przez nią). [...]Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej |                                                |                                                                                           | X                                                                 | X                             | Uwaga uwzględniona częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych. |

|      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |  | ingerencji w projekt MPZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.3  |  |  | <u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u><br>Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 i 48/28 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 i nr 48/28 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie odezwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej. |  |  |  | X | W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.). |
| 1.4. |  |  | <u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u><br>Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 i nr 48/28 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45%, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                                            |
| 1.5  |  |  | <u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u><br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 - 1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.            |
| 1.6  |  |  | <u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u><br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w po-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej                                                                                                                                                                                                                    |

|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |  | wierzchni działki budowlanej do 40%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                  |   |   | powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.7 |            |  | VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP<br>Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800m <sup>2</sup> , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedziona zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800m <sup>2</sup> nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych:<br>- dla zabudowy wolnostojącej 600 m <sup>2</sup> alternatywnie 700 m <sup>2</sup><br>- dla zabudowy bliźniaczej 300 m <sup>2</sup> alternatywnie 350 m <sup>2</sup> ; |                         |                  |   | X | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.<br>Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.8 |            |  | VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP<br>Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m <sup>2</sup> każde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                  |   | X | Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m <sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.9 |            |  | VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP<br>Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                  |   | X | Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. |
| 2.1 | 05.09.2022 |  | Prosimy o uwzględnienie następujących zmian w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego w:<br>§ 5 pkt 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cały obszar opracowania | §5 pkt 6 uchwały | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Skorygowano zapis w §5 pkt 6: „dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |  | „zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;„<br>- z uwagi na duże nasypy gruntów nienośnych i skarpę na terenach objętych niniejszym planem, prosimy o dopuszczenie możliwości niwelacji terenu do poziomu gruntów nośnych, bez określania maksymalnej wysokości;                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    |   |   | przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących”.                                  |
| 2.2 |            |  | § 11<br>ld) „maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej”<br>- na: maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | dz. nr ewid. 47/55-47/66, 46/3-46/24, 46/41-46/51, 45/20-45/29, 45/48-45/67, 45/32-45/47, 44/6, 44/3, 44/5, 44/2, 44/9, 44/4, 44/15-44/22, 43/4, 43/77, 43/76, 43/3, 43/70-43/75, 43/11-43/14, 43/34-43/69, 42/3, 42/8, 42/7 | 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej         |   | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30-35% koresponduje z ustaleniami Studium, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy oraz dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
| 2.3 |            |  | lf) „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 45%”<br>- na: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Na terenach 28MN, 29MN i 30MN usankcjonowano ustalenia wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w których wskazano powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 40% - dokonano korekty uchwały w tym zakresie. Dla pozostałych terenów tj. 26MN i 27MN nie dokonano zmian.  |
| 2.4 |            |  | lg) „wysokość zabudowy:<br>- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m”<br>- na:<br>wysokość zabudowy:<br>- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj nie wyżej niż 9,5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                    | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Sankcjonując istniejące zagospodarowanie na terenach 29MN i 30MN skorygowano zapis w tym zakresie ustalając maksymalną wysokość budynku do 9,5m. Na pozostałych terenach tj. 26MN, 27MN, 28MN pozostawiono wysokość do 9,0m.                                                        |
| 3.1 | 21.09.2022 |  | I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP<br>Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). | Dz. nr ewid. 51                                                                                                                                                                                                              | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW – teren drogi wewnętrznej |   | X | Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.                                                                                                          |

|      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |  | Gmina narzucają taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.2. |  |  | W konsekwencji właściciel wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 drogą wewnętrzną jak teren oznaczony symbolem 26 MN - drogą wewnętrzną 19 KDW. Sąsiadujące działki są bardzo zbliżone co do powierzchni, położenia i funkcji, zatem ich komunikacja nie powinna być różnicowana. Skoro komunikacja terenu 26 KDW jest możliwa i bezpieczna to identyczne rozwiązanie można przenieść na działkę nr 51. [...]Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.                                                                                                               |
| 3.3  |  |  | <p><u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u></p> <p>Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie oderwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.</p> |  |   | X | W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.). |
| 3.4. |  |  | <p><u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u></p> <p>Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45 %, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |   | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.                                                                                            |



|     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5 |  |  | IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP<br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 -1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
| 3.6 |  |  | V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP<br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.    |
| 3.7 |  |  | VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP<br>Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m <sup>2</sup> , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedziona zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 m <sup>2</sup> nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych:<br>- dla zabudowy wolnostojącej 600 m <sup>2</sup> alternatywnie 700 m <sup>2</sup><br>- dla zabudowy bliźniaczej 300 m <sup>2</sup> alternatywnie 350 m <sup>2</sup> ; |  |  |  | X | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.<br>Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.                                         |
| 3.8 |  |  | VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP<br>Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m <sup>2</sup> każde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | X | Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m <sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.                                                                                |
| 3.9 |  |  | VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP<br>Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  | X | Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową                                                                                      |

|      |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                                                                                       |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                                                                                       |   |   | opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. |
| 4.1  | 21.09.2022 |  | I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP<br>Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ jej projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). Gmina narzucająca komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej. | Dz. nr ewid. 51 | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej<br>22KDW – teren drogi wewnętrznej |   | X | Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.                                                                                                                                                                      |
| 4.2. |            |  | W konsekwencji właściciel wnosi o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 drogą wewnętrzną jak teren oznaczony symbolem 26 MN — drogą wewnętrzną 19 KDW. Sąsiadujące działki są bardzo zbliżone co do powierzchni, położenia i funkcji, zatem ich komunikacja nie powinna być różnicowana. Skoro komunikacja terenu 26 KDW jest możliwa i bezpieczna to identyczne rozwiązanie można przenieść na działkę nr 51. Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.                                                                                                                                     |                 |                                                                                       | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.                                                                                                                                |
| 4.3  |            |  | II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP<br>Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostoją-                                                                                                            |                 |                                                                                       |   | X | W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.).                  |



|      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  | cego, to czynienie działki nr 51 działką rezydencjonal-najest paradoksalnie oderwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.4. |  | <p><u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”)</u> projektu MPZP</p> <p>Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35 %, czy 45 %, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.</p> |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                                 |
| 4.5  |  | <p><u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u></p> <p>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 -1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
| 4.6  |  | <p><u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u></p> <p>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.    |
| 4.7  |  | <p><u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u></p> <p>Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m2, jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wzięte zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 m2 nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych:</p>                                                                                                                               |  |  | X | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.<br>Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.                                         |



|      |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                                                                           |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |            |  | <p>- dla zabudowy wolnostojącej 600 m<sup>2</sup> alternatywnie 700 m<sup>2</sup></p> <p>- dla zabudowy bliźniaczej 300 m<sup>2</sup> alternatywnie 350 m<sup>2</sup>;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                           |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.8  |            |  | <p><u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u></p> <p>Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> każde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                                                                           |   | X | Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m <sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.9  |            |  | <p><u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u></p> <p>Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                                                           |   | X | Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. |
| 5.1  | 23.09.2022 |  | <p><u>I. uwaga w zakresie § 3 pkt 2 lit d) projektu MPZP</u></p> <p>Mając na uwadze fakt, że droga oznaczona symbolami 22 KDW i 23 KDW ma połączyć ul. Mechowską i ul. Katarzyńską (3 KDL), w przypadku nieuwzględnienia poniżej prezentowanych uwag, wnoszę o nadanie jej statusu drogi publicznej dojazdowej (KDD), ponieważ projektowany przebieg nie leży w moim interesie, w sposób niekorzystny komunikuje z drogą publiczną działkę ewidencyjną nr 51 i 48/28, stwarza gorsze możliwości jej zagospodarowania i podziału w przyszłości, co prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości (sic!). Gmina narzucając taką komunikację winna ponieść koszt budowy drogi, a nie przerzucać ją na właściciela nieruchomości nadając status drogi wewnętrznej.</p> | Dz. nr ewid. 51, 48/28 | 24MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22KDW, 23KDW – teren drogi wewnętrznej |   | X | Planowana droga wewnętrzna 22KDW nie ma charakteru drogi publicznej, gdyż planowo obsługiwać ma pojedyncze nieruchomości. Skomunikowanie nowowydzielonych działek budowlanych leży po stronie Inwestora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.2. |            |  | <p>W konsekwencji wnoszę o skomunikowanie działki ewidencyjnej nr 51 i 48/28 drogą wewnętrzną jak przez środek tych działek. Droga wewnętrzna przeprowadzona przez środek działki nr 51, łącząca się następnie z</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |                                                                                           | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Przeprojektowano drogi wewnętrzne 22 i 23KDW celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych działek nr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |  | drogą wewnętrzną na działce nr 48/28, przez co działka nr 5 i 48/28 nie straciłaby na wartości, co może być ważne dla Gminy i ostatecznego rozliczenia się z właścicielem, któremu ograniczono w znaczny sposób połą inwestycyjne, rozwiązanie to uniezależnia budowę drogi wewnętrznej od właścicieli działki nr 50, bowiem część drogi przebiega właśnie przez nią. Abstrahując od powyższych koncepcji, przeprowadzenie drogi wewnętrznej 22 KDW przez środek działki nr 51 nie spowoduje zagrożenia ruchu, ani znacznej ingerencji w projekt MPZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |   | ewid. 51 i 48/28 z zachowaniem norm bezpieczeństwa i odległości skrzyżowań zawartych w przepisach odrębnych.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.3  |  |  | <u>II. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b) projektu MPZP</u><br>Proponowany zapis przewiduje lokalizację zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej, natomiast teren w bezpośrednim sąsiedztwie oznaczony jako 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN przewiduje możliwość zarówno zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, co jest nieuzasadnionym różnicowaniem i ograniczaniem własności. Skoro działka ewidencyjna nr 51 i 48/28 została zabudowana wokół zabudową bliźniaczą posadowioną na niewielkich działkach, ewentualnie domami dwulokalowymi, co jest de facto iluzorycznym wariantem budowy domu jednorodzinnego wolnostojącego, to czynienie działki nr 51 i nr 48/28 działką rezydencjonalną jest paradoksalnie odezwane od jakiegokolwiek założenia estetycznego i spójnego architektonicznie, zatem jest ono całkowicie chybione. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN również zabudowy bliźniaczej. |  |  | X | W tej części Gruszczyna dominuje zabudowa wolnostojąca. Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (na skutek zniesienia współwłasności powstały działki m.in. 47/57, 47/58, 47/59 itd.). |
| 5.4. |  |  | <u>III. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit b (winno być „d”) projektu MPZP</u><br>Proponowany zapis przewiduje maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast w § 9, a nadto w § 10, § 13 (tereny bezpośrednio sąsiadujące z działką ewidencyjną nr 51 i nr 48/28 dopuszcza się powierzchnię zabudowy na poziomie 35%, czy 45%, co również dowodzi nieuzasadnionemu różnicowaniu pobliskich terenów pełniących funkcję mieszkaniową. Mając powyższe na uwadze wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 35% - 40 %.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyna.                                                                                            |
| 5.5  |  |  | <u>IV. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit e projektu MPZP</u><br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zwiększenia intensywności zabudowy maksymalnie do 1,05 - 1,2 zamiast proponowanego wskaźnika maksymalnego 0,9 - analogicznie jak na terenach w najbliższym otoczeniu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia zabudowy nie przekracza 25-30%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,5-0,6. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy                                                                                                                                               |

|     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |   | na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.6 |  |  | <u>V. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit f) projektu MPZP</u><br>Przyjmując analogiczną argumentację jak powyżej wnoszę o umożliwienie na terenie 24 MN zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.                                                                                                                                                                               |
| 5.7 |  |  | <u>VI. uwaga w zakresie § 10 pkt 1 lit j) projektu MPZP</u><br>Proponowana powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych została wskazana na poziomie 800 m <sup>2</sup> , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem w najbliższym otoczeniu wiedzione zostały działki budowlane o mniejszej powierzchni. Wartość 800 m <sup>2</sup> nie jest również średnią arytmetyczną wielkości sąsiednich działek, w konsekwencji wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni działek nowo wydzielonych:<br>- dla zabudowy wolnostojącej 600 m <sup>2</sup> alternatywnie 700 m <sup>2</sup><br>- dla zabudowy bliźniaczej 300 m <sup>2</sup> alternatywnie 350 m <sup>2</sup> ; |  |  |  | X | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.<br>Ponadto projekt nie zakłada na tym terenie zabudowy w formie bliźniaczej.                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.8 |  |  | <u>VII uwaga w zakresie § 10 pkt 2 MPZP</u><br>Wnoszę o dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków pomocniczych lub dwóch wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m <sup>2</sup> każde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  | X | Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni 50,0m <sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi wystarczające zaplecze gospodarcze, zachowując przy tym ład przestrzenny i dominującą funkcję mieszkalną, a nie gospodarczą.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.9 |  |  | <u>VIII. uwaga w zakresie § 29 MPZP</u><br>Uwaga dotyczy zmniejszenia stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | X | Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą <u>wartość nieruchomości wzrosła</u> , a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) |



|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                                                             |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                                                             |  |   | będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.1 | 23.09.2022 |  | Nie zgadzam się z proponowaną powierzchnią nowo wydzielonych działek budowlanych, która została określona na terenie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 MN jako 1000 m <sup>2</sup> , jest to całkowicie nieuzasadnione, bowiem większość inwestycji realizowana jest na mniejszych działkach wielkości 400 - 700 m <sup>2</sup> (!).<br>Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni nowo wydzielonych działek, żeby były przystosowane i atrakcyjne do portfeli współczesnych klientów nieruchomości, a nie oderwane od rzeczywistości. Gminie Swarzędz powinno zależeć na zwiększeniu liczby mieszkańców oraz przyciągnięciu inwestorów, natomiast podejmowane działania zniechęcają podejmowanie jakichkolwiek działań inwestycyjnych | Wszystkie działki w jednostkach 1-21MN.                                | 1-21MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                       |  | X | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 1000m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.<br>Ponadto niemal wszystkie nieruchomości w kwartałach 1-21MN są już podzielone i ich powierzchnia wynosi od 1000 do 1500m <sup>2</sup> . W takiej sytuacji podziały wtórne są niemal niemożliwe.                                                                                                                                                                                                    |
| 6.2 |            |  | Wnoszę również uwagę do określenia stawki procentowej opłaty planistycznej na poziomie 30%. Wnoszę o obniżenie jej albo zróżnicowanie jej, ponieważ uchwalenie w 2022 roku MPZP dla miejscowości Gruszczyń nie zmienia, ponieważ teren jest już silnie zurbanizowany, nie występują problemy z utrzymaniem WZ i niesprawiedliwym byłoby obciążanie wszystkich właścicieli nieruchomości jednakową opłatą.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cały obszar opracowania                                                | §29 uchwały                                                                                 |  | X | Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość opłaty (lub jej braku) będzie obliczona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. |
| 7.1 | 23.09.2022 |  | W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Cemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m <sup>2</sup> . Jak na tak znaczny teren o intensywnej zabudowie mieszkaniowej                                                                                                                                           | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505 | 1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej; |  | X | Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m <sup>2</sup> dla tej części Gruszczyń. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Po-                                                                                                                                                                                       |

|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |                                                                                             |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |  | wej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie posiada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                        |                                                                                             |  |   | wierchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m <sup>2</sup> . Jednocześnie w ramach terenów MN inwestorzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych są wystarczające. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.2 |            |  | Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania                                 | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania                                                      |  | X | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Uwaga uwzględniona częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8.1 | 23.09.2022 |  | w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzyńki - część I.A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, składam swoje uwagi. W chwili obecnej nie jestem właścicielem żadnej z nieruchomości zlokalizowanej w planie miejscowym, ale jestem w trakcie nabywania jednej z nich. Czemu mają służyć wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, których powierzchnia jest niewielka? Przykładowo - teren 4ZP ma powierzchnię ok. 600 m <sup>2</sup> . Jak na tak znaczny teren o intensywnej zabudowie mieszkaniowej, powierzchnia terenów ZP, a także US jest zdecydowanie zbyt mała. Ponadto, cała centralna i południowa część planu pozbawiona jest terenów zielonych, czy też terenu, na którym można by zlokalizować plac zabaw, nie ma żadnego terenu publicznego służącego mieszkańcom. Nie wszystkie nieruchomości są już zabudowane i jest to doskonały moment, żeby taki teren zabezpieczyć na przyszłość. Jeśli gmina nie po- | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania ; dz. nr 13/66, 21/62, 504, 505 | 1US, 2US – tereny usług sportu i rekreacji; 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – tereny zieleni urządzonej; |  |   | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tereny zieleni urządzonej stanowią enklawy biologicznie czynne o powierzchni łącznej ok. 5000 m <sup>2</sup> dla tej części Gruszczyń. Ponadto dopuszcza się na nich lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych (np. 4ZP), placów zabaw oraz lokalizację urządzeń turystycznych. Jednocześnie na terenach 2ZP i 3ZP dopuszczono lokalizację miejsc postojowych obsługujących sąsiednie tereny usług sportu i rekreacji. Powierzchnia terenów US łącznie wynosi ponad 8100 m <sup>2</sup> . Jednocześnie w ramach terenów MN inwestorzy mogą lokalizować towarzyszące place zabaw, skwery zielone czy obiekty małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu w zakresie terenów zielonych i ogólnodostępnych |



|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |                                                                                                                           |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            |  | siada w tym rejonie swoich gruntów, to należy pomyśleć o wyznaczeniu takiego terenu i wykupie go z rąk prywatnych. W obecnym kształcie planu, mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Katarzyńskiej, Zielińskiej, mają od ok. 800 m do 1,2 km do terenów US. Jest to zdecydowanie zbyt daleko, aby starsze dzieci mogły samodzielnie z niego korzystać i wrócić do domu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |                                                                                                                           |   |   | są wystarczające.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8.2 |            |  | Na terenie planu są też osiedla zamknięte, co w żaden sposób nie służy społeczności. Gruszczyń to wieś, a zabudowa przypomina tereny miejskie i ich peryferia. Plan miejscowy w żaden sposób nie pomaga w naprawieniu tej sytuacji - drogi w planie nie mają między sobą kontynuacji, np. drogi 5KDW i 18 KDW oraz 8KDW i 9KDW. pomiędzy nimi nie ma budynków, które uniemożliwiłyby ich połączenie jak to ma miejsce w przypadku dróg 4KDW i 19KDW. Takie działanie wskazuje, że gmina stwarza przyjazne warunki do dalszego tworzenia osiedli zamkniętych, z zamkniętym układem komunikacyjnym. Nieruchomości są już podzielone, ale nie zabudowane, a sam podział nie powinien być wyznacznikiem dla kontynuowania w planie takich niepoprawnych rozwiązań. | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania | Uwaga ogólna – cały obszar opracowania                                                                                    | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Z uwagi na istniejące podziały i kwestie własnościowe w miarę możliwości zaprojektowano ruch obwodowy (dróg publicznych i wewnętrznych). W zakresie połączenia dróg 8KDW i 9KDW usankcjonowano istniejące podziały i zagospodarowanie terenu wydzielając odrębne jednostki planistyczne. Drogi 5KDW i 18KDW połączono wewnętrznym ciągiem pieszym.               |
| 9.1 | 23.09.2022 |  | 1. na terenie oznaczonym 6MN/U proszę o zabudowę wielorodzinną typu willa miejska - do 3 kondygnacji (12,5m) z dachem płaskim.<br>Tego typu zabudowa stanowiłaby kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej po południowej stronie ul. Zielińskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dz. nr 65/1                            | 6MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;<br>56MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; | X |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9.2 |            |  | 2. na terenie 56MN proszę o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo- usługową oraz zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        | 21KDW – teren drogi wewnętrznej;                                                                                          | X | X | Uwaga uwzględniona częściowo. Na terenie 56MN wprowadzono wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie willi miejskich z dopuszczeniem usług w parterze, ze względu na lokalizację tego terenu w głębi kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – chęć ograniczenia ruchu i uciążliwości przy umożliwieniu pełnego zagospodarowania terenu budynkami usługowymi (patrz: MW/U). |

Z upoważnienia Burmistrza  
Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Śwarzędz

Grzegorz Gierke  
podpis Burmistrza