

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

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyń (pow. ca 157,7 ha).

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r. Termin składania uwag upłynął 28 lipca 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	05.07.23		Niniejszym pismem składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” — obręb Gruszczyń (pow. ca. 157,7 ha). Uwagi dotyczą działek nr 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń i terenów 4U, 3KDW, 1 US. 1. Wnoszę o zlikwidowanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW na terenie działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń i przeznaczenie tergo terenu pod usługi (4U). 2. Proszę również o zmianę przeznaczenia terenu działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń, do granicy terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (2KD-Z) z terenu sportu i rekreacji (1US) na teren usług (4U) bądź na teren U/US (teren usług oraz usług sportu i rekreacji). 3. Proszę ponadto odpowiednią modyfikację linii zabudowy (na terenie, który w projekcie jest przewidywany pod drogę wewnętrzną 3KDW) tak aby wyznaczona w planie miejscowym linia zabudowy opierała się na zachodniej granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia jaki przebiega przez teren działki nr 313/17. 4. Wnoszę również o dopuszczenie na terenie 4U (teren działek o nr ewid. 313/20 i 313/17, obręb Gruszczyń) powierzchni sprzedaży nie większej niż 1900 m ² . UZASADNIENIE (...) / Dołączono załącznik	313/20, 313/17 Gruszczyń	4U, 3KDW, 1US	1.X 2.X 3.X 4.X	1.X 2.X 4.X			1. Uwaga częściowo uwzględniona. Planowane jest usunięcie części drogi równoległej do ul. Swarzędzkiej. 2. Uwaga częściowo uwzględniona. Zmienia się przeznaczenie dla fragmentu terenu w ramach którego istnieje możliwość lokalizacji zabudowy, w pozostałym zakresie zachowuje się przeznaczenie pod US. Całkowita zmiana funkcji byłaby sprzeczna ze studium 3. Uwaga uwzględniona. 4. Uwaga częściowo uwzględniona, przewidyuje się zwiększenie powierzchni sprzedaży do 500m ² , jeżeli zarządca drogi uzgodni zmianę.
2	10.07.23		Objęcie działki jak sąsiednia (4MN/U), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o objęcie działki (jeśli niemożliwa jest całość działki, to w pasie 40 metrów od 3KD-D) funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wniosek motywuje chęcią wykorzystania budynków gospodarczych jako usługowe.	308/6 Gruszczyń	2MN, 1ZK, 2 KDW	X	X			Uwaga częściowo uwzględniona, Zmiana funkcji terenu 2MN na MN/U, pozostałe przeznaczenie działki pozostaje bez zmian, tj. ZK.
3	12.07.23		1) Proszę o podanie krok po kroku jakie procedury obowiązują przy uchwalaniu planu — tj. jakie terminy obowiązują (ile dni mają poszczególne organy gminy na dokonanie czynności), a w końcu na jakim etapie ja jako obywatel mogą wnieść			-	-			Pismo zawiera szereg zapytań i nie formułuje uwag lub wniosków do projektu planu i w tym zakresie uwagi nie zostały uwzględnione.

			swoje uwagi. Ponadto proszę o informację czy istnieje możliwość spotkania się w radnymi przed ich głosowaniem nad planem w komisji oraz czy na takim spotkaniu mam prawo zadawania pytań i wyrażania swoich opinii? Ponadto pytam czy procedura dopuszcza uczestnictwo obywatela w sesji rady gminy i na jakich zasadach? 2) Czy przy planowaniu dla obecnie wyłożonego planu układu komunikacyjnego dokonano w dokumentach planistycznych analizy w jaki sposób obecny układ dróg będzie w stanie obsłużyć spodziewaną dużą ilość samochodów w związku z uchwalanym jednocześnie planem dot. część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki — część I. A, który w dużej mierze obejmuje ten sam układ drogowy? W nawiązaniu do ww. pytania informuję, że pomijając ilość samochodów, których ruch jest spodziewany po uchwaleniu dziś omawianego planu, wskazać należy, że oczekiwać można ogromnego natężenia ruchu samochodów, ponieważ po drugiej stronie ul. Zielińskiej (w odniesieniu do omawianego dziś planu) ma powstać budownictwo wielorodzinne na terenie MW o powierzchni 9229,7m² oraz na terenie MW/U o pow.7075,6m². Z wyliczeń i z możliwości inwestycyjnych zgodnie z ustalonymi dla tych terenów parametrami zabudowy wynika iż odpowiednio: a) dla terenu MW powierzchnia całkowita zabudowy może wynosić 9229,7m²x 40% dopuszczalnej powierzchni zabudowy to jest 3691m² na jednym poziomie przyjąłem że 80% tej powierzchni to powierzchnia użytkowa czyli 3691x80%=2952,80na każdym poziomie x 3 poziomy = 8858,4m² przy założeniu średniej wielkości mieszkania 50m² daje to 177 mieszkań b) podobna sytuacja jest na terenie MW/U gdzie tych mieszkań przy podobnym sposobie liczenia może powstać 152 Reasumując przy takim uchwaleniu planu układ komunikacyjny czyli w zasadzie głównie ul.Zielińska będzie musiała obsłużyć ruch samochodowy pochodzący od mieszkańców ok.329 mieszkań x 1,5 samochodu na lokal mieszkalny to jest ogromna ilość ok.493 samochodów. Dodatkowo można pokusić się o stwierdzenie iż zgodnie z parametrami zabudowy przyjętymi w planie dla tych terenów można nawet urządzić mieszkania w suterenie lub umieścić dodatkową powierzchnie mieszkalną na antresoli. Pozwala na to wysokość budynku o wartości do 12,5 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie maksymalnym odpowiednio dla terenów MW-1,6, a dla terenów MW/U - 1,8 co w tym wypadku przełoży się na jeszcze większą ilość lokali mieszkalnych - tj. ok. 411 i ruch z nich aż ok. 616 samochodów. Należy jeszcze zwrócić uwagę, że dla powyższych obliczeń przyjęto średnią wielkość mieszkania 50m². Biorąc pod uwagę, że obecnie na rynku nieruchomości jest duży popyt na mieszkania o dużo mniejszej powierzchni niż 50 m² nie można wykluczyć, że parametry ww. dot. ilości mieszkań, a co za tym idzie ilości samochodów, które poruszać się będą głównie na ul. Zielińskiej jeszcze wzrosną. Na koniec tych rozważań zwracam						Pismo nie stanowi uwagi w świetle art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu, ani nie zawiera propozycji jego zmiany. W związku z powyższym, uwaga nie będzie podlegała rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. 1. Treść pisma nie dotyczy bezpośrednio zapisów planu. Przebieg procedury uchwalenia miejscowego planu oraz obowiązujące terminy określone zostały w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zg. z ustawą o samorządzie gminnym „Jawność działania organów gminy obejmuje w szczególności prawo obywateli do uzyskiwania informacji, wstępu na sesję rady gminy i posiedzenia jej komisji, a także dostępu do dokumentów wynikających z wykonywania zadań publicznych, w tym protokołów posiedzeń organów gminy i komisji rady gminy”. Podczas sesji Rady Miejskiej radni rozpatrują projekty uchwał, które zostały wcześniej szczegółowo omówione podczas posiedzeń stałych komisji. Po wcześniejszym zgłoszeniu Przewodniczącemu Komisji zostanie udzielony głos w odpowiednim punkcie porządku obrad. Podczas rozpatrzenia na posiedzeniu komisji projektów uchwał będzie możliwość zadawania pytań w celu przeprowadzenia merytorycznej dyskusji nie tylko z radnymi, ale również z pracownikami UMiG. 2. Projekt planu odnosi się do obszaru objętego przystąpieniem w uchwale. Nie ma kompetencji rozszerzać zapisów o tereny sąsiednie. Na etapie sporządzania projektu korzystano z opracowań projektowych dotyczących planowanych odcinków dróg obwodnicy Swarzędza i ul. Katarzyńskiej. Projekt był również uzgadniany z właściwymi zarządcami dróg, którzy dokonują oceny co do prawidłowości zaplanowanego układu drogowego. 3. Tereny dróg wewnętrznych (KDW) oraz tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów (KDWxr) są zwymiarowane na rysunku planu. Inne wymiary można odczytać na rysunku planu opracowanym w skali 1:2000 udostępnianym przez urząd w okresie wyłożenia do publicznego wglądu. 4.1. Działki gminne przeznaczone w projekcie planu pod tereny dróg wewnętrznych to
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		jeszcze uwagę, że dla obliczeń spodziewanego natężenia ruchu samochodów przyjęto uśredniony wskaźnik 1,5 samochodu na lokal mieszkalny. Biorąc jednak pod uwagę dzisiejsze realia, specyfikę naszej gminy, w tym w szczególności naszej wsi Gruszczyń (dużo mieszkańców dojeżdża do pracy do Swarzędza i Poznania, a także wozi dzieci do okolicznych szkół) wnioskować można, że bardziej zbliżony do rzeczywistości jest wskaźnik 2 samochody na lokal mieszkalny, a co za tym idzie ruch samochodowy i ilość pojazdów będzie jeszcze większy. 3) Proszę o podanie wymiarów - to znaczy długości, szerokości oraz powierzchni każdej z dróg wewnętrznych o symbolu KDW oraz każdej z dróg wewnętrznych o symbolu KDWxr znajdujących się na terenie omawianego planu. 4.1) Proszę o podanie które z dróg wewnętrznych wyznaczonych w projekcie planu stanowią lub będą stanowiły własność gminy po uchwaleniu planu. 4.2) Proszę o podanie czy zgodnie z zapisami planu drogi wewnętrzne będą drogami ogólnodostępnymi, aby zapewnić pełną obsługę komunikacyjną. 5) Czy właściciel drogi wewnętrznej która ma wchodzić w system obsługi komunikacyjnej terenu uchwalanego planu będzie mógł zabronić osobie trzeciej korzystania z tej drogi wewnętrznej. 6) Czy jeżeli zmieni się właściciel drogi wewnętrznej będą mogły zmienić się zasady korzystania z tej drogi i czy zmiany wprowadzone przez właściciela mogą być kwestionowane. 7) Proszę o podanie jaka musi być zgodnie z przepisami najmniejsza szerokość drogi KDW oraz proszę o podanie jaka musi być minimalna szerokość drogi KDWxr. 8) Jak planowane jest rozwiązanie kwestii, aby na każdej z dróg wewnętrznych możliwa była w razie konieczności interwencja policji lub straży miejskiej. 9) Proszę o podanie wymiarów - to znaczy długości szerokości oraz powierzchni dla każdej z dróg publicznych znajdujących się na terenie projektu MPZP. 10) Jaka niezbędna jest minimalna szerokość drogi do uzbrojenia podziemnego w wodę kanalizację, gaz i prąd. 11) Dlaczego przyjęto szerokość frontu nowo wydzielonej działki na minimum 20m, a na przeciwko po drugiej stronie ul. Zielińskiej (już w innej części planu) parametr ten wynosi 12 m. Z czego to wynika, skąd taka duża różnica? 12) Czy ww. parametr określenia szerokości frontu wydzielonej działki jest obowiązkowy zgodnie z przepisami? 13) Dlaczego zabroniono lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków? 14) Jaki los czeka przydomowe oczyszczalnie ścieków które już istnieją? 15) Dlaczego zabroniono budowy studni? 16) Proszę o określenie gdzie przebiega granica strefy ochronnej dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno wody trzeciorzędowe. 17) Proszę o określenie gdzie przebiega granica strefy							działki o nr 317/2 i 313/26 (część terenów 2KDW i 3KDW). Na gminie nie ciąży obowiązek wykupu terenów niebędących terenami publicznymi. 4.2. Organizację ruchu na drodze wewnętrznej reguluje jej właściciel lub zarządca. 5. Za organizację ruchu na drodze wewnętrznej odpowiada jej właściciel albo zarządca. 6. j.w. 7. Szerokości dróg wewnętrznych zależy od ich wyposażenia w elementy urządzenia pasa drogowego (jezdnie, chodniki, oświetlenie, pobocza i inne) oraz infrastrukturę podziemną. Przyjmuje się, że dla jezdni dwukierunkowej z jednostronnym chodnikiem i pełnym wyposażeniem w sieci infrastruktury szerokość powinna wynosić min. 8 m. 8. Jak w pkt 5. 9. Wskazane parametry można odczytać z rysunku planu udostępnianego na stronie www.bip.swarzedz.pl. 10. Z uwagi na niejednorodność terenów do każdego projektu planu podchodzi się indywidualnie. Przyjmuje się, że minimalna szerokość to 8m. To są indywidualne projekty, zależne od różnych uwarunkowań szczegółowych. 11. Projekt planu odnosi się do obszaru objętego przystąpieniem w uchwale. Na terenie objętym planem wskazano, że szerokość frontu nie może być mniejsza niż 20m, co pozwala na racjonalne wydzielenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i lokalizację zabudowy wolnostojącej. 12. Parametr szerokości jest stosowany w przypadku dokonywania procedury scalania i podziału nieruchomości. 13. Obszar planu jest objęty aglomeracją kanalizacyjną i w dużym stopniu już skanalizowany. Podłączenie do kanalizacji sanitarnej jest najbardziej właściwym sposobem odbioru i neutralizacji ścieków z punktu widzenia ochrony środowiska, w szczególności na terenach o zwartej zabudowie. 14. Istniejące w dniu wejścia w życie zrealizowane zgodnie z przepisami mogą dalej funkcjonować w niezmienionym zakresie. 15. W projekcie planu zakłada się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej. Jeżeli nie ma
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		ochronnej dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna. 18) Czy strefa ochronna dla zbiorników wód podziemnych nr 143 i 144, o których mowa powyżej obejmuje działkę nr 195/1? 19) Jak plan rozwiązuje problem zaopatrzenia w wodę działek budowlanych w momencie kiedy podłączenie się do wodociągu będzie ze względów ekonomicznych niemożliwe dla pojedynczej działki? Na chwilę obecną brak takiego zapisu jest w projekcie planu. 20) Jak plan rozwiąże problem kiedy podłączenie wody lub przeprowadzenie jakiejkolwiek sieci będzie zależało od zgody osoby trzeciej — właściciela drogi wewnętrznej, a ww. osoba nie będzie chciała takiej zgody wyrazić? 21) W paragrafie 13 pkt 3 zawarto zapis, że w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg proszę o podanie kto będzie kompetentny aby o tym decydować oraz proszę doprecyzować jakie przypadki mogą być uznane za uzasadnione. 22) Dlaczego w projekcie planu praktycznie dla wszystkich terenów (poza małymi wyjątkami) ustalono nieprzekraczalną a nie obowiązującą linię zabudowy? 23) Dlaczego na terenach które obecnie zaznaczone są na mapie 1MNU nie dopuszczono zabudowy wielorodzinnej, co byłoby kontynuacją istniejącej zabudowy (obecnie na tym terenie wybudowany jest blok mieszkalny)? 24) Czy istnieje możliwość dopuszczenia na ww. terenie zabudowy wielorodzinnej? A jeśli nie, to z jakiego powodu? 25) Proszę o dookreślenie na jakiej podstawie konkretnych zapisów studium w planie dot. część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki — część 1.A wyznaczono tereny MW/U oraz MW ponieważ chciałbym stwierdzić w stosunku do jakich terenów można złożyć wniosek analogiczny? 26) Paragraf 13 pkt.1 4) brzmi cytując: „zachowanie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi” o jakich konkretnie przepisach tu jest mowa? 27) W którym miejscu przebiega magistrala wodociągowa przez teren 1 MN/U? Nie zaznaczono tego na mapie. 28) W związku z tym iż na terenie 1MN/U prowadzę zakład produkcyjny dlaczego nie dopuszczono prowadzenia tego zakładu nadal oraz dlaczego nie dopuszczono przedsięwzięć mających potencjalnie oddziaływać na środowisko? 29) Dlaczego w planie na niektórych terenach dopuszcza się posadowienie tylko jednego budynku na działce budowlanej, podczas gdy na innych terenach takiego parametru nie ma? Jakże przepisy regulują tę kwestię? 30) Dlaczego występuje niespójność i w jednym planie istnieje zapis o reklamach a w innych planach takich zapisów brak? Z czego to wynika? 31) Dlaczego dla poszczególnych terenów ustala się różne wartości powierzchni biologicznie czynnej? Z czego to wynika?						możliwości podłączenia do wodociągu wówczas studnie są dopuszczalne. 16. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” oraz nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”. W granicach planu dla tych zbiorników nie wyznaczono obszarów ochronnych. 17. j.w. 18. j.w. 19. jak pkt 15. 20. Można ustalić sądownie służebność przesyłu. 21. Jeżeli na etapie projektowania sieci ich lokalizacja w pasie drogowym będzie niemożliwa z uwagi na brak miejsca lub nieuzasadniona, np. z uwagi na wydłużony przebieg lub nadmierne koszty. Stosownego wyjaśnienia może wymagać organ administracji budowlanej zatwierdzając pozwolenie na budowę sieci. 22. Zdecydowano się na taki sposób kształtowania zabudowy na wskazanym terenie z uwagi na głębokie działki i możliwość lokalizacji wielu budynków na działkach, a także z uwagi na zróżnicowanie powierzchni terenu. 23. Na obszarze planu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, również ustalenia studium wskazują taki kierunek kształtowania zabudowy. 24. Tak, zwłaszcza jeżeli jest to stan istniejący. 25. Pytanie nie dotyczy obszaru objętego projektem planu. 26. Chodzi o możliwość eksploatacji sieci, dokonywania napraw, modernizacji, która regulowana jest w przepisach np. prawo energetyczne, ustawie o zaopatrzeniu w wodę (...). 27. Przebieg magistrali został oznaczony na rysunku planu granatową linią. Przebiega wzdłuż ul. Swarzędzkiej. 28. Można w dalszym ciągu kontynuować działalność zakładu. Plan miejscowy określa przyszłe zagospodarowanie terenu. Nie dopuszczono działań mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwagi na bliską lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej. 29. Zapisy planu ograniczają możliwość lokalizacji wielu budynków mieszkaniowych na jednej działce, ze względu na przepisy
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			32) Dlaczego występuje niespójność i w jednym planie istnieje zapis o parametrach ogrodzeń a w innych nie? Z czego to wynika? 33) Jak plan reguluje kwestię termomodernizacji istniejących budynków, a co za tym idzie zgodności z obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy oraz powierzchnią zabudowy? 34) Jakie przepisy regulują konieczność umieszczenia w planie ilości kondygnacji budynku? 35) Na jakiej podstawie na moim terenie wyznaczono archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej?						ustawy o gospodarce nieruchomościami, które pozwalają na wydzielenie mniejszych działek, niż określone w planie, dla budynków mieszkalnych. 30. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu została podjęta w 2010 roku, od tego momentu procedowany jest niniejszy plan. W międzyczasie kilkakrotnie zmieniano się prawo m.in. poprzez wprowadzoną z dniem 11.09.2015 r. ustawą z dnia 24.04.2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Z uwagi na brak podjęcia uchwały krajobrazowej przez Radę Miejską w Swarzędzu, zdecydowano się na pozostawienie w uchwale zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów. Rada Gminy posiada kompetencje do ustalania takich parametrów. 31. Różne wartości wynikają ze specyfikacji danego terenu. Parametr jest ustalany indywidualnie. 32. jak w pkt. 30. 33. Poruszony problem został poddany analizie uwzględniono i uzupełniono zapisy planu w tym zakresie. 34. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że plan miejscowy ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Liczba kondygnacji może być jednym z takich wskaźników. 35. Strefy archeologiczne zostały wyznaczone na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie uzgodnione z konserwatorem zabytków.
4	13.07.23		Nawiązując do dyskusji publicznej z dnia 12 lipca 2023 r. nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” — obręb Gruszczyń rozwiązaniami, powołując się na wypowiedź kierownika Wydziału Architektury i Urbanistyki, pana Jędrzeja Cezara, chciałabym zwrócić Państwa uwagę, że w wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszło do rażącego zaniedbania, które ewidentnie narusza moje interesy — poprzez nieuwzględnienie wynikającej z ostatecznych decyzji administracyjnych zmiany zagospodarowania terenu dla działki 302/6 obręb Gruszczyń, stanowiącej moją własność. Zaznaczam, że w odniesieniu do ww. działki, wydano następujące decyzje administracyjne: - ostateczną decyzję z dnia 26 stycznia 2012 r. nr 54/2012 o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, - ostateczne pozwolenie na budo-	302/6 Gruszczyń	3ZK/WS	X			Uwaga uwzględniona, północna część działki powyżej granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi zostanie przeznaczony na MN.

		wę wydane przez Starostę Poznańskiego z dnia 4 października 2012 r., nr 5105/12, w zakresie budynku mieszkalnego jednorodzinnego — kategoria I (pozwolenie pozostaje ważne). Kopie ww. decyzji przedkładam w załączeniu. W związku z tym. uprzejmie wnoszę o uwzględnienie aktualnego zagospodarowania, wnikające z ww. decyzji. w projekcie planu miejscowego. poprzez wprowadzenie na obszarze działki 302/6 przeznaczenia „MN”, w postaci zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w sposób wskazany w załączeniu. Uprzejmie proszę o nadesłanie odpowiedzi na niniejsze pismo przed upływem terminu na składanie uwag do projektu ww. planu, tj. do 28 lipca 2023 r. Uzasadnienie Zaznaczam, że Kierownik Wydziału Architektury i Urbanistyki, pan Jędrzej Cezar jednoznacznie w trakcie debaty publicznej w dniu 12 lipca 2023 r. stwierdził: „W momencie kiedy ktoś uzyska warunki zabudowy i później na podstawie takiego dokumentu uzyska prawomocne pozwolenie na budowę, to nawet jeżeli jest to niezgodne do końca ze studium (...), to my jesteśmy zobligowani do wprowadzenia takiego przeznaczenia, jakie wynika z tego pozwolenia na budowę. Te tereny które w studium są nawet wyłączone z zabudowy, ale zostały dla nich wydane najpierw warunki, później pozwolenie na budowę, niestety automatycznie my musimy wskazywać jako tereny pod zabudowę. To są sytuacje, które my musimy brać pod uwagę i ewentualne odstępstwa w studium wprowadzać”. W związku z powyższym chciałabym wskazać, że już w 2014 r., tj. w ramach uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” złożonych w UMiG Swarzędz w dniu 28.05.2014 r. wskazywałam, że odnośnie do działki 302/6 udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na przedmiotowej działce. Nie ma zatem wątpliwości, że UMIG Swarzędz posiadał wiedzę na temat ostatecznego pozwolenia na budowę na tym obszarze i popełnił błąd nie uwzględniając ww. dokumentacji w opracowywanym planie. Co więcej zgodnie z dalszą wypowiedzią, pan Jędrzej Cezar potwierdził, że Urząd ma wgląd w warunki zabudowy, które zostały przez niego wydane oraz wiedzę ze Starostwa Powiatowego na temat decyzji o pozwoleniu na budowę, m.in. w takim celu, aby tego rodzaju decyzje administracyjne uwzględniać w toku prac planistycznych. Jednocześnie, w odniesieniu do działki sąsiedniej, 302/7, do takiego rodzaju zaniedbania nie dopuszczono. Proszę także uwzględnić, że uzasadnione w ten sposób odstępstwa od studium występują w odniesieniu do działek 308/4 oraz 722. Mając to na uwadze, wnoszę o skorygowanie sposobu przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 302/6, poprzez wprowadzenie przeznaczenia oznaczonego jako „MN”, w sposób wskazany w załączeniu. Dołączono załącznik.							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

5	17.07.23		Składam uwagę do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących nieruchomości w miejscowościach Gruszczyń, Kobylnica i Gortatowo – w żadnej w wymienionych wyżej miejscowości proszę nie przeznaczać terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną jest niepożądana, gdyż tereny sąsiadują z otuliną Puszczy Zielonka oraz Doliną Rzeki Cybiny. Tereny te powinny być chronione a tym samym powinno dążyć się do ekstensyfikacji zabudowy i ochrony terenów przed nadmierną intensywną zabudową. Dodatkowo w sąsiedztwie nie występuje zabudowa wielorodzinną (z wyjątkiem działek nr 190/2 i 192 w miejscowości Gruszczyń, jednakże kontekst powstania budynku wielorodzinnego datuje się na lata ściśle związane z rolnictwem i nie należy powielać realizacji zabudowy w tym kontekście). Dla terenów, na których planowana jest zabudowa wielorodzinną nie zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę), które mogłyby na tą chwilę przesądzać o konieczności wyznaczenia tego typu zabudowy. Planowana zabudowa wielorodzinną nie jest planowana na osiach widokowych, stąd nie ma potrzeby intensyfikacji zabudowy. Pozostawienie terenów wielorodzinnych może stanowić ryzyko odszkodowania z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na potencjał terenów sąsiednich, a na terenach sąsiednich zabudowa taka nie jest planowana. Dodatkowo, tereny wielorodzinne będą skutkowały zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego a sieć głównych ciągów komunikacyjnych nie jest planowana do rozbudowy. Składam uwagę dotyczącą całkowitej likwidacji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują Gruszczyń, Kobylnicę i Gortatowo.	-	-		X			Uwaga nie uwzględniona. Treść uwagi sprzeczna z treścią uwagi nr 16, która została częściowo uwzględniona.
6	21.07.23		W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, dotyczącego działek przy ul. Katarzyńskiej w Gruszczyń. Według planu obszar, który znajdują się obecnie studnie głębinowe, został obecnie zarezerwowany w znacznej części na powiększenie studni. Nie zgadzamy się z tym i prosimy o inne rozwiązanie. Nadmieniamy, że na naszej działce 354/4 jest już jedna studnia i teren na drugą studnię. Jeżeli miało by tak zostać to z naszej działki niewiele zostanie. Uważamy, że obszar przeznaczony pod rozbudowę studni jest stanowczo za duży. Działka nie jest duża, bo część na skarpie stanowią nieużytki. Gmina może posiada swoje tereny, które mogła by przeznaczyć na ten cel lub poszukać terenów na ten cel w innym miejscu. Uważamy plan w obecnej formie, za krzywdzący dla nas. Dlatego proszę o pozytywne rozpatrzenie naszej skargi.	354/4 Gruszczyń	7MN/U, 13MN, 12MN, 5ZK, 2KD-L, 8K-D-D, 12KDW, 4W		X			Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwości zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu.
7	24.07.23		W nawiązaniu do wyłożonego MPZP – Dolina Cybiny i okolice Gruszczyń, pragnę złożyć kilka uwag: 1) w aktualnie wyłożonym planie działki 313/10, 313/33	313/10, 313/33, 313/34,	4U, 3KDW, 2PG, 2KD-Z, 2US	1. X				1. Uwaga uwzględniona. Zmiana 4U na MN/U 2. Uwaga uwzględniona. Likwidacja drogi

			i 313/34 wzdłuż ulicy Swarzędzkiej mają oznaczenie jako tereny usługowe. Aktualnie na działce 313/10 wybudowany jest dom jednorodzinny którego jestem właścicielem. Na działce 313/33 na mocy pozwolenia na budowę nr 5883/21 na ukończeniu jest budowa domu jednorodzinnego należąca do (...). Na terenie działki 313/34 w najbliższych miesiącach przewidziana jest kolejna inwestycja domu jednorodzinnego. Biorąc pod uwagę powyższe — proszę o pozostawienie dotychczasowych ustalonych terenów na tereny mieszkalno-usługowe tj. było to w poprzednich planach — zatwierdzone studium uwarunkowań uchwałą Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021. 2) Droga oznaczona w planie- 3KDW została poszerzona do 10m szerokości na terenie działki 313/18 której jestem właścicielem — droga nie jest rozwiązaniem dla żadnej innej działki ponieważ nie ma potrzeby żadnego dojazdu od strony ulicy Torfowej. Zabierając powierzchnię wytyczonej drogi, działka której jestem właścicielem traci na wartości. 3) Mając również na uwadze obszar archeologiczny który został zaznaczony na terenie działki 313/30 oraz nachodzi na nałożoną drogę 3KDW proszę o informację z jakiego powodu w/w obszar został zaznaczony jako archeologiczny.	313/18, 313/30, Gruszczyń		2.X				3KDW na dz. 313/18 i 313/30. 3. Trzeci pkt pisma nie stanowi uwagi w świetle art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu, ani nie zawiera propozycji jego zmiany. W związku z powyższym, uwaga nie będzie podlegała rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. Strefy archeologiczne zostały wyznaczone na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie uzgodnione z konserwatorem zabytków.
8	24.07.23		W nawiązaniu do wyłożonego MPZP – Dolina Cybiny i okolice Gruszczyń, pragnę złożyć kilka uwag: 1) w aktualnie wyłożonym planie działki 313/10, 313/33 i 313/34 wzdłuż ulicy Swarzędzkiej mają oznaczenie jako tereny usługowe. Aktualnie na działce 313/10 wybudowany jest dom jednorodzinny którego właścicielem jest (...). Na działce 313/33 na mocy pozwolenia na budowę nr 5883/21 na ukończeniu jest budowa domu jednorodzinnego należąca do mnie. Na terenie działki 313/34 w najbliższych miesiącach przewidziana jest kolejna inwestycja domu jednorodzinnego. Biorąc pod uwagę powyższe — proszę o pozostawienie dotychczasowych ustalonych terenów na tereny mieszkalno-usługowe tj. było to w poprzednich planach — zatwierdzone studium uwarunkowań uchwałą Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021.	313/10, 313/33, 313/34, Gruszczyń	4U	X.				Uwaga uwzględniona. Zmiana 4U na MN/U.
9	24.07.23		W nawiązaniu do wyłożonego MPZP – Dolina Cybiny i okolice Gruszczyń, pragnę złożyć kilka uwag: 1) w aktualnie wyłożonym planie działki 313/10, 313/33 i 313/34 wzdłuż ulicy Swarzędzkiej mają oznaczenie jako tereny usługowe. Aktualnie na działce 313/10 wybudowany jest dom jednorodzinny którego właścicielem jest (...). Na działce 313/33 na mocy pozwolenia na budowę nr 5883/21 na ukończeniu jest budowa domu jednorodzinnego należąca do (...). Na terenie działki 313/34, której jestem właścicielką w najbliższych miesiącach przewidziana jest kolejna inwestycja domu jednorodzinnego. Biorąc pod uwagę powyższe — proszę o pozostawienie dotychczasowych ustalonych terenów na tereny mieszkalno-usługowe tj. było to w poprzednich planach — zatwierdzone studium uwarunkowań uchwałą Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021.	313/10, 313/33, 313/34, 313/18, Gruszczyń	4U	X.				Uwaga uwzględniona. Zmiana 4U na MN/U.

10	24.07.23		Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zgłaszam uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” obręb Gruszczyń, tj. rysunku planu zatytułowanego „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Dolina Cybiny i okolice-obręb Gruszczyń (pow. ca.157,7 ha” polegającą na zmianie: z obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy, przebiegającą wzdłuż ulicy Katarzyńskiej pomiędzy terenami oznaczonymi 2W a 3W. UZASADNIENIE W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dolina Cybiny i okolice" obręb Gruszczyń tj. na rysunku planu zatytułowanego „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Dolina Cybiny i okolice-obręb Gruszczyń (pow. ca.157,7 ha)" wzdłuż ul. Katarzyńskiej pomiędzy terenami oznaczonymi jako 2W a 3W wskazano przebieg linii zabudowy jako linii zabudowy obowiązującej. Jak podkreśla się w orzecznictwie WSA pojęcie linii zabudowy zawiera w sobie zarówno „obowiązujące linie zabudowy", jak i „nieprzekraczalne linie zabudowy". Określenie linii nowej zabudowy jako obowiązującej oznacza, że nie są możliwe żadne odstępstwa od tak ustalonego jej przebiegu. Natomiast pojęcie „nieprzekraczalna linia zabudowy" oznacza, że planowany obiekt może być posadowiony w sposób odbiegający od jej przebiegu, byleby nie przekraczał we wskazanym kierunku tak określonej linii. Dokładny sens pojęć „obowiązująca linia zabudowy" oraz „nieprzekraczalna linia zabudowy" powinien być odczytywany przy uwzględnieniu treści konkretnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę dokonany podział terenów sąsiadujących bezpośrednio z terenami przez które przebiega obowiązująca linia zabudowy, zapisy §4 pkt 1 lit a projektu uchwały a także kontrowersyjną często interpretację zapisów przez np. organy Starostwa Powiatowego (co jest częste w praktyce) może okazać się, że realizacja zamierzeń na wskazanych terenach będzie zdecydowanie utrudniona. Wobec powyższego uzasadniona jest zmiana wskazanej przebiegającej obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy pomiędzy terenami 2W a 3W. Taki zapis byłby zgodny z celem i zamiarem projektu, dokonany podziałami terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami przez które przebiega linia a jednocześnie w przyszłości nie powodowałoby wątpliwości interpretacyjnych przy stosowaniu zapisów planu. Wobec powyższego, Wnoszący powyższą uwagę, prosi o wprowadzenie do projektu przedmiotowego planu zaproponowanej zmiany. Dolaczono załącznik	Działki między terenami 2W, a 3W	7MN, 8MN, 9MN	X				Uwaga uwzględniona. Zmiana linii zabudowy obowiązującej na nieprzekraczalną na odcinku między terenami 2W i 3W.
11	24.07.23		W nawiązaniu do wyłożonego MPZP (...) pragnę złożyć uwagę dotyczącą moich działek nr 313/14, 313/31, których jestem właścicielem. W wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczono nową drogę 3KDW, która została przeprowadzona	313/14, 313/31 Gruszczyń	5MN/U, 3KDW	X	X			Uwaga częściowo uwzględniona. Droga 3KDW zostanie przeprojektowana tak by zminimalizować ingerencję we wskazane działki.

			przez moje działki. Droga ta nie jest rozwiązaniem dla żadnej innej działki, ponadto zmniejszy ona wartość moich nieruchomości. Bardzo proszę o rozpatrzenie mojej uwagi.								
12	25.07.23		Działając w imieniu i na rzecz mojej Mocodawczyni, pani , na podstawie pełnomocnictwa, które załączam, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm., „n.p.z.p.”) zgłaszam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” — obręb Gruszczyń („Projekt planu”), wnosząc o ich uwzględnienie w całości: 1) planowane w Projekcie planu przeznaczenie dla działki 302/6 nie uwzględnia uprawnień dotyczących przeznaczenia i zabudowy tego terenu, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych, tj. (i) decyzji z dnia 26 stycznia 2012 r. nr 54/2012 o warunkach zabudowy, zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego („Decyzja WZ”), oraz (ii) decyzji o ostatecznym pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Poznańskiego z dnia 4 października 2012 r., nr 5105/12, w zakresie budynku mieszkalnego jednorodzinnego — kategoria I, która pozostaje ważna („Pozwolenie na budowę”), 2) w związku z powyższym, wnoszę o wprowadzenie dla działki 302/6 przeznaczenia „MN”, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w sposób wskazany w załączeniu (Załącznik nr 2), uwzględniającego treść Decyzji WZ oraz Pozwolenia na budowę, a jeżeli nie będzie to możliwe — w sposób wskazany w Decyzji WZ, 3) mając to na uwadze, wnoszę nadto o wprowadzenie dla działek dróg wewnętrznych działek 307/5, 307/1 oraz 307/3 przeznaczenia „KDW”, tj. tereny dróg wewnętrznych, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki 302/6. UZASADNIENIE: Przeznaczenie działki 302/6 1. Moja Mocodawczyni jest właścicielką działki 302/6, obręb Gruszczyń; działka 302/6 wchodzi w skład nieruchomości gruntowej o numerze KW a dla jej obszaru moja Mocodawczyni uzyskała Decyzję WZ oraz Pozwolenie na budowę, zezwalające na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. 2. W Projekcie planu, działka 302/6 została przeznaczona pod tereny zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych (ZK/WS). Takie przeznaczenie wyłącza całkowicie jakąkolwiek zabudowę, w szczególności — zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. 3. Powyższe oznacza, że w toku prac nad Projektem planu pominięto dwie decyzje administracyjne, pozyskane przez Mocodawczynię, a mające wpływ na przyszłe zagospodarowanie terenu działki 302/6, tj. Decyzję WZ oraz Pozwolenie na budowę. 4. Mocodawczyni znane są przepisy dotyczące utrzymania w mocy ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy pomimo	302/6, 307/5, 307/1, 307/3 Gruszczyń	3ZK/WS, 2 KDxr		1.-	1.-			1. Treść punktu 1 nie stanowi uwagi w świetle art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu, ani nie zawiera propozycji jego zmiany. W związku z powyższym, nie będzie podlegała rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. 2. Jak uwaga nr 4. 3. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany oznaczenia terenu 2KDxr, lecz zapewnienie dostępu do nieruchomości poprzez odpowiednią organizację ruchu.
							2.X		3.X		

		uchwalenia miejscowego planu, o ile na podstawie tej decyzji została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Mocodawczyni ma zatem świadomość, że tak Decyzja WZ, jak i Pozwolenie na budowę pozostaną w mocy pomimo uchwalenia miejscowego planu według Projektu planu (art. 65 ust. 1 i ust. 2 u.p.z.p.). 5. Niemniej, Mocodawczyni zwraca uwagę na odmienną kwestię, a dotyczącą uwzględnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego aktualnego zagospodarowania terenu - w tym zagospodarowania dopuszczonego na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz ostatecznego i ważnego pozwolenia na budowę, nawet jeżeli odbiega ono od ustaleń studium. 6. Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu, gmina powinna - obligatoryjnie - zgromadzić oraz przeanalizować dane dotyczące aktualnego zagospodarowania terenu, w tym wynikające z wydanych i ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, a w związku z tym uwzględnić zmiany, które nastąpiły po uchwaleniu studium. W innym przypadku, gmina nie będzie w stanie w sposób poprawny zrealizować obowiązków związanych z prowadzeniem adekwatnej polityki przestrzennej (Alicja Plucińska-Filipowicz, Projekt mpzp powinien uwzględniać stan istniejącego zagospodarowania terenu objętego tym planem „Dodatek do Nieruchomości 2/2015”). 7. Powyższe stanowisko jest utrwalone w orzecznictwie sądów administracyjnych; dla przykładu, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „Ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę gminną i powiatową nie może nie może zostać pominięte przy kreowaniu stanu prawnego na skutek uchwalenia planu, a już na pewno uchwalenie tego planu nie może zmierzać do unicestwienia wcześniej podjętych zobowiązań publicznoprawnych” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 października 2014 r., II OSK 922/13; podkr. pełn.). 8. W tym samym wyroku Sąd wskazał, że prawa wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, jak i pozwolenia na budowę, są prawami nabytymi, które powinny być chronione - a co najmniej nienaruszane - przez postanowienia planu miejscowego. 9. Idąc dalej, jest to sytuacja wyjątkowa, w której postanowienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie muszą być w pełni zgodne ze studium - skoro od czasu jego uchwalenia nastąpiło wydanie decyzji administracyjnych, powodujących wiążące ukształtowanie zasad zagospodarowania danego terenu w inny sposób, niż określony w studium; studium nie może być przecież wiążące dla treści decyzji o warunkach zabudowy, skoro nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.). 10. Powyższe stanowisko wyraził także Kierownik Wydziału Architektury i Urbanistyki, pan Jędrzej Cezar, który jednoznacznie w trakcie debaty publicznej w dniu 12 lipca 2023 r.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		stwierdził: „W momencie kiedy ktoś uzyska warunki zabudowy i później na podstawie takiego dokumentu uzyska prawomocne pozwolenie na budowę, to nawet jeżeli jest to niezgodne do końca ze studium (...), to my jesteśmy zobligowani do wprowadzenia takiego przeznaczenia, jakie wynika z tego pozwolenia na budowę. Te tereny które w studium są nawet wyłączone z zabudowy, ale zostały dla nich wydane najpierw warunki, później pozwolenie na budowę, niestety automatycznie my musimy wskazywać jako tereny pod zabudowę. To są sytuacje, które my musimy brać pod uwagę i ewentualne odstępstwa w studium wprowadzać”. 11. Skoro zatem moja Mocodawczyni uzyskała w odniesieniu do działki 302/6 tak Decyzję WZ, jak i Pozwolenie na budowę, nabyła ona trwałe prawo do zagospodarowania tej działki w sposób w tych decyzjach określony (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Projekt planu powinien sytuację prawną mojej Mocodawczyni w pełni uwzględniać — co oznacza, że w postanowienia Projektu planu powinna zostać włączona ochrona praw nabytych przez Mocodawczynię na podstawie Decyzji WZ oraz Pozwolenia na budowę. 12. W związku z tym, moja Mocodawczyni wnosi o Wprowadzenie w Projekcie planu na obszarze działki 302/6 przeznaczenia „MN”, tj. zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna, w sposób wskazany w załączeniu (Załącznik nr 2), a jeżeli nie będzie to możliwe — w sposób wskazany w Decyzji WZ. Jest to bowiem przeznaczenie oddające sposób zagospodarowania wskazany w Decyzji WZ oraz Pozwoleniu na budowę. 13. Na marginesie należy zaznaczyć, że w razie pozostawienia przeznaczenia aktualnie projektowanego, ZK/WS, moja Mocodawczyni będzie mogła co prawda zakończyć opisany w Decyzji WZ oraz Pozwoleniu na budowę proces inwestycyjny; niemniej, nie będzie mogła uzyskać np. pozwolenia zamiatennego lub przeprowadzić w przyszłości przebudowy budynku, z uwagi na ograniczenia bezprawnie narzucone w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 14. Na marginesie należy dodać, że uwarunkowania wynikające z decyzji o warunkach zabudowy czy pozwoleń na budowę uwzględniono dla działek znajdujących się w sąsiedztwie działki 302/6. Moja Mocodawczyni zakłada, że Gmina dysponowała wiedzę na temat Decyzji WZ oraz Pozwolenia na budowę działki 302/6, a jedynie z uwagi na błąd odpowiednie przeznaczenie nie zostało wprowadzone do Projektu planu. Mocodawczyni liczy na korektę Projektu planu w ww. zakresie. 15. Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do niniejszych uwag, moja Mocodawczyni wnioskuję o wprowadzenie przeznaczenia „MN” na obszarze działki 302/6, w takich granicach, aby stanowiły one kontynuację granic obszaru „MN” na działce 722 (vide Załącznik nr 2). 16. W Załączniku nr 2 Mocodawczyni proponuje również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy — w taki sposób, aby przebiegała ona równolegle do granic obszaru z przeznaczeniem „MN”, oczywiście z uwzględnieniem norm wynika-							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			jących z przepisów prawa (vide Załącznik nr 2); zgodnie z wypowiedzią przedstawiciela Gminy w trakcie debaty, w tym rejonie rekomendowana jest nieprzekraczalna linia zabudowy ze względu na trudne i zróżnicowane ukształtowanie terenu; trzeba jednak zaznaczyć, że część ryzyk z tym związanych może być wyeliminowana poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjnych oraz budowlanych, a w związku z tym — nie ma potrzeby wprowadzania rzeczywistego zakazu zabudowy ponad miarę. 17. Jeżeli wprowadzenie przeznaczenia „MN” w powyższym zakresie nie będzie możliwe, moja Mocodawczyni wnosi o wprowadzenie przeznaczenia „MN” oraz linii zabudowy w sposób określony w Decyzji WZ. [przeznaczenie działek drogowych] 18. Idąc dalej, zgodnie z Decyzją WZ oraz Pozwoleniem na budowę, dostęp do drogi publicznej dla działki 302/6 miał zostać zapewniony od strony ul. Grobla (zgodnie z Decyzją WZ: „Obsługa komunikacyjna: (...) Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Grobla”). 19. Ponownie, Projekt planu nie uwzględnia tych ustaleń, przewidując dla działek drogowych przeznaczenie „KDxr”, tj. tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych. Takie przeznaczenie spowoduje, że w działka 302/6 utraci dostęp do drogi publicznej. 20. Z tego względu, moja Mocodawczyni wnosi o wprowadzenie dla działek dróg wewnętrznych -działek 307/5, 307/1 oraz 307/3 przeznaczenia „IKDW”, tj. tereny dróg wewnętrznych, oczywiście z uwzględnieniem potrzeb pieszych oraz rowerzystów. Takie przeznaczenie zapewni dostęp do drogi publicznej dla działki 302/6 i pozwoli na pełną realizację zamierzenia inwestycyjnego opisanego w Decyzji WZ oraz w Pozwoleniu na budowę. 21. Mocodawczyni uprzejmie prosi o uwzględnienie niniejszych uwag i wprowadzenie stosowanych zmian do projektu planu. Dolączono załącznik							
13	25.07.23		1. Na działkach nr 715, 724 i 725 został wybudowany i jest użytkowany budynek produkcyjno-magazynowy (niebieski prostokąt na rysunku planu poniżej), zgodnie z ostateczną i prawomocną Decyzją Pozwolenia na Użytkowanie PINB/WIK/415/298/2019/9955. Plan został opracowany na podkładach, na których nie widnieje jeszcze przedmiotowy budynek. Wnioskujemy o aktualizację planu. 2. Działka nr 726 (czerwony kwadrat na rysunku planu poniżej) jest od kwietnia 2021 własnością przedsiębiorstwa KW nr W związku z powyższym, wnioskujemy o zmianę przeznaczenia terenu z MN (tereny zabudowy mieszkaniowej) na P/U (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej). Przedsiębiorstwo planuje dalszą rozbudowę infrastruktury m.in. na tej nieruchomości. 3. Miejsce przeznaczone na zawracanie pojazdów na drodze dojazdowej 5KD-D, zostało zaplanowane z uszczupleniem	715, 724, 725, 726, 727 Gruszczyn	2P/U, 4MN		1.X			1. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się aktualizacji podkładu mapowego. 2. Uwaga uwzględniona.
						2.X				
							3.X			3. Uwaga uwzględniona. Układ drogowy w tym rejonie zostaną przeprojektowany.

			części gruntu działki 726 (strzałka na rysunku planu por łżej). Wnioskujemy o zmianę kształtu drogi przeznaczonej do nawracania na kształt jak w przypadku sąsiedniej drogi 5KDW, a więc kosztem powierzchni działek leżących na wschód od drogi dojazdowej. Informujemy, że dla działki nr 726 nie został ustanowiony dostęp do drogi publicznej. Dostęp do działki 726 jest zapewniony przez nieruchomości sąsiednie należące do firmy 4. Wnioskujemy o zmniejszenie odległości usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działek nr 715 i 726 z 6 m do 4 m (strzałka na rysunku planu poniżej), podobnie jak w części sąsiedniej drogi dojazdowej. Potencjalne uszczuplenie powierzchni zabudowy o pas gruntu o szerokość 2 m jest w przypadku terenów przemysłowych znaczącą stratą. 5. Przedsiębiorstwo planuje dalszy rozwój i dlatego prosimy o ponowne przeprowadzenie analizy przeznaczenia gruntów bezpośrednio sąsiadujących z terenami należącymi do firmy Aktualnie przedsiębiorstwo jest w trakcie działań zmierzających do pozyskania działki gruntu nr 727 (strzałka na rysunku planu poniżej). Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia działki gruntu 727 z MN na 2P/U. Dołączono załącznik				4.X			4. Uwaga nieuwzględniona. Nie zmienia się lokalizacji linii zabudowy. Przyjęte rozwiązanie jest standardowe i nie wprowadza nadmiernego ograniczenia w zabudowie działki. 5. Uwaga uwzględniona.
14	26.07.23		1. Droga oznaczona w planie 2KDW została poszerzona na szerokość 10m ponad to droga przechodzi przez podwórko i stojący tam budynek (stodoła). Po rozmowie z Panią projektant, która twierdzi, że będzie ona w przyszłości potrzebna jako dojazd do przyszłych możliwych działek kategorycznie nie zgadzam się na poprowadzenie tam drogi i proszę o wykreślenie jej z projektu. 2. Teren oznaczony 2US jako teren sportowo-rekreacyjny - teren ten jest w tej chwili ziemią rolną, jest to teren po kopalni a została na niej zaznaczony teren Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej co uważam za bezsensowne. Działka ta została umniejszona o teren zieleni krajobrazowej - co moim zdaniem jest źle wymierzone i jest to kolejny błąd. Na terenie tej działki zostały także źle oznaczone słupy wysokiego napięcia oraz nie jest naniesiona na mapę wieża, na której znajdują się nadajniki internetowe. Chciałabym poinformować, iż na tej działce planowana jest inwestycja farmy fotowoltaicznej, która byłaby pierwszą w naszej gminie. Jest to dobra inwestycja także dla gminy, ponieważ będzie przez 29 lat przynosić dochód w formie podatków natomiast zmiana terenu na Sportowo Rekreacyjny jest krzywdzące i dla mnie jako właściciela jak i dla Miasta i Gminy Swarzędz. Dodam, że po drugiej stronie ul. Torfowej znajduje się skład drewna, mimo że jest to teren chroniony rzeki Cybiny. W związku z tym proszę o pozostawienie tego terenu jako ziemia rolna z możliwością przekształcenia na teren inwestycyjno-usługowy. Będzie to na pewno korzystniejsze dla obydwóch stron. 3. 5W - teren infrastruktury technicznej - wodociągowej - praktycznie pozbawia mnie lub moich przyszłych spadkobiorców możliwości jakiegokolwiek budowy lub inwestycji na tym terenie. Jeśli weźmiemy pod uwagę nieprzekraczalne linie za-	2KDW, 2US, 5W	2KDW, 2US, 5W	1.X				1. Uwaga uwzględniona. 2. Uwaga częściowo uwzględniona. Strefy archeologiczne zostały wyznaczone na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie uzgodnione z konserwatorem zabytków. Na rysunku planu wrysowano wyłącznie przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z pasem technologicznym, w przypadku linii o niższym napięciu obowiązują zapisy uchwały. Umniejszenie zasięgu 2US kosztem zieleni krajobrazowej wynika ze zidentyfikowanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska cennego siedliska przyrodniczego i konieczności jego ochrony przed zmianą przeznaczenia i zabudową. Zmienia się rysunek i treść planu w zakresie lokalizacji wieży telekomunikacyjnej. Zachowuje się planowane przeznaczenie terenu pod US. Lokalizacja farmy fotowoltaicznej jest sprzeczna ze studium. 3. Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwości zmniejszenia terenów „W” w projekcie pla-
						2.X	2.X			3.X

			budowy, drogi dojazdowe, tereny Natury 2000 oraz z ujęcia wody a także kolejne obszary archeologiczne działka ta praktycznie nie nadaje się pod zabudowę. Dlatego proszę o przeniesienie terenu planowanych ujęć wody na przeciwną stronę ulicy Gruszczyńskiej lub na teren działki nr. 392 która należy do Gminy Swarzędz. Wyłożony Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego Dolina Cybiny i Okolice - obręb Gruszczyń jest dla mnie bardzo krzywdzący i ograniczający podjęcia jakichkolwiek inwestycji. Bardzo proszę o informację oraz pozytywne rozpatrzenie moich uwag na dotychczasowy plan zagospodarowania.							nu lub ich przeniesienia.
15	27.07.23		W tym planie dużą część mojej działki nr 353 przeznaczono na infrastrukturę wodociagową tj. studnie głębinowe. Nie wyrażam zgody na taką koncepcję już ok. 10m front działki zabrano na rury. A tył działki to Natura2000. Jeszcze dodatkowo wytyczono drogę na szczycie ziemię tę kupił mój dziadek w 1920r., a więc jestem emocjonalnie z nią związany. Może znajdzie się inny teren pod tę inwestycje.	353 Gruszczyń	6MN/U, 12MN, 11 KDW, 4W, 8KD-D, 2K-D-L, 6ZK		X			Uwaga nieuwzględniona Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwość zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu lub ich przeniesienia.
16	27.07.23		Wnoszę uwagę do planu Dolina Cybiny i okolice – Gruszczyń, na terenie (...) Wnioskuję o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu z funkcji: Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonych symbolem 1MN/U w Rozdziale II Ustalenia szczegółowe §12 pkt 1 a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; pkt 1 c) lokalizacje jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowych , albo usługowego na jednej działce budowlanej pkt 1 h) wysokość zabudowy Na cele: Zmianę funkcji terenu zabudowy na mieszkaniową-wielorodzinną lub usługową, Dopuszczenie lokalizacji na cele mieszkaniowo-usługowe do zabudowy wielorodzinnej, Lokalizacje wielu budynków mieszkaniowo-usługowych do zabudowy wielorodzinnej na jednej działce, Wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-wielorodzinnych oraz usługowych — do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie wyżej niż 12,5 m do kalenicy.	190/2, 192, 194/2, 191/2 Gruszczyń	1MN/U	X	X			Uwaga częściowo uwzględniona, w zakresie istniejącego budynku wielorodzinnego oraz terenów bezpośrednio przyległych. Po analizie terenu zostanie określony szczegółowy zakres terenu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną..
17	27.07.23		Wnioskujemy o zmianę przeznaczenia działki z ark. mapy 1 nr działki 390 o powierzchni 1,45 ha na teren pod zabudowę siedliskową.	390 Gruszczyń	5ZK/WS		X			Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowane przeznaczenie jest sprzeczne ze studium. Działka zlokalizowana jest na terenach podmokłych, na granicy z Cybiną, w obszarze Natura 2000. W granicach obszaru znajdują się gatunki zwierząt będące przedmiotem ochrony. Obszar Natura 2000 wyznaczono m.in. w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, z uwagi na co na ww. terenie odrzuca się możliwość lokalizowania nowych terenów zabudowy.

18	27.07.23		Wnoszę o korektę drogi 4KDW, jak w załączniku. Wykreślenie drogi jak w projekcie jest niemożliwe. Przyczyną jest położenie zabudowanej działki 713/36 na szlaku planowanej 4KDW. Dołączono załącznik.	305/26 Gruszczyn	5MN, 4MN, 4KDW, 6KDW, 2ZK/WS, 1KDWxr, 4ZK/WS, 8KD-D, 2K-D-L	X				Uwaga uwzględniona.
19	28.07.23		W odpowiedzi na obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” —obręb Gruszczyn, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), składa się uwagę: Dotyczy: działek o numerach 313/4, 313/5, 315, obręb Gruszczyn, oznaczonych w projekcie planu jako 2US teren sportu i rekreacji Zwracam się z prośbą, aby w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w działek uwzględnić wprost zapis dopuszczający budowę urządzeń służących wytwarzaniu oraz magazynowaniu energii elektrycznej z energii słonecznej, o mocy przekraczającej 500kW. Wskazany teren zmienił rolnicze przeznaczenie na teren o charakterze przemysłowym — teren eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (PE) na mocy Uchwały Nr XXXVII/434/2001 z dnia 2001.09.25. Funkcja ta została określona jako funkcja podstawowa oraz tymczasowa jednocześnie. Funkcją ma być rekultywacja terenu. Na podstawie zapisów obowiązującej uchwały zostawały podejmowane decyzje dotyczące wskazanych działek przez Właścicielkę. Planowana budowa elektrowni słonecznej wpisuje się w charakter zapisów obowiązującej dotychczas uchwały — po zakończeniu wydobycia złóż kruszywa teren zostanie zrehabilitowany, czyli przywrócona zostanie mu wartość użytkowa na inwestycję o charakterze proekologicznym (bezemisyjna produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych —energii promieniowania słonecznego). Proponowane w projekcie przeznaczenie spotyka się ze sprzeciwem ze strony Właścicielki terenu wpływając niekorzystnie na prawo do dysponowania nieruchomością poprzez znaczące zawężenie zakresu możliwego wykorzystania wskazanych działek. Dodatkowo, w rozpatrywanej sprawie nie sposób pominąć korzyści z realizacji planowanej inwestycji dla gminy. Inwestycje polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznych nie oddziałują na sąsiadujące działki -teren ich oddziaływania zamyka się w terenie inwestycji, nie emitują zanieczyszczeń ani hałasu, nie wpływają negatywnie na środowisko naturalne. Realizacja nie będzie miała negatywnego wpływu na okoliczne obszary w żadnym aspekcie. Dodatkowo na etapie eksploatacji inwestycje tego typu są praktycznie bezobsługowe, co za tym idzie - nie generują ruchu samochodowego ani ludzi. Pozwalają na bezpieczną, ekologiczną produkcję energii elektrycznej, przyczyniając się tym samym do zapew-	313/4, 313/5, 315 Gruszczyn	2US, 2ZK/US, 5K-Dxr		X			Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się planowane przeznaczenie terenu pod US. Lokalizacja farmy fotowoltaicznej jest sprzeczna ze studium.

[illegible]

			ustaw (Dz.U.2021.1873, dalej: Ustawa zmieniająca), która w zakresie przedmiotowego przepisu weszła w życie z dniem 30.10.2021 r. Ustawa zmieniająca zawiera także art. 19, zgodnie z którym do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy oraz projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin opracowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zapiniowanych pozytywnie przez komisję urbanistyczno-architektoniczną, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 5 (to jest Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w brzmieniu dotychczasowym. Taka sytuacja ma miejsce w tym przypadku. W związku z powyższym w stosunku do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sporządzonych przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej ustawodawca nie wymaga ich zmiany w powyższym zakresie. Oznacza to, że studium i kierunki zagospodarowania przestrzennego przygotowane na podstawie dotychczas obowiązującego stanu prawnego pozostają w zgodzie z przepisami. Mając na uwadze powyższe, zwracam się z prośbą o wprowadzenie wnioskowanej zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagę składam, jako potencjalny Inwestor posiadający prawo do dysponowania nieruchomością, przy pełnej akceptacji Właścicielki wskazanych działek.							
20	28.07.23		1. Wnoszę o wykreślenie zapisu 3W z mojej działki nr 352/6 i przeniesienie obszaru zarezerwowanego na studnie głębinowe na działkę należącą do Gminy Swarzędz o numerze 392 przy ul. Gruszczyńskiej oraz zachowanie na działce nr 352/6 zapisu funkcji mieszkaniowo-usługowej, planowanej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w 2011 roku. 2. Wnoszę o przesunięcie drogi 9KDW na granicę działek 351/2 i 352/6. 3. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działek dla terenów 16MN, 17MN 1200m2, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy Decyzja Nr 98/2022, znak WAU.6730.131.2022-6 z dnia 08.08.2022 oraz Decyzja nr 99/2022, znak WAU.6730.130.2022-6 z dnia 17.08.2022. 4. Wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni działek dla działki nr 350/9 1200m2, podobnie, jak sąsiednie działki na przyległym obszarze 15MN. 5. Wnoszę o ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 24% dla terenów 10MN, 15MN, 16MN i 17MN.	352/6, 351/2, 350/9 10MN, 15- 17MN, Gruszczyń	16MN, 8KD- D, 3W, 10MN, 11MN, 5ZK		1.-5. X			1. Uwaga nieuwzględniona. Rozwój zabudowy na terenie gminy Swarzędz i w aglomeracji Poznańskiej wymaga zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę, w tym budowy nowych studni. Burmistrz przewiduje podjęcie rozmów z gestorem sieci wodociągowej i planowanych ujęć wody w zakresie możliwości zmniejszenia terenów „W” w projekcie planu lub ich przeniesienia. 2. Uwaga nieuwzględniona - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy, dodatkowo przecinałaby ona teren 3W w połowie. 3. Z uwagi na lokalizację działek w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, uznano za niewłaściwe zmniejszenie minimalnej wielkości działek. 4.-5. Uwagi nieuwzględnione - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy.
21	28.07.23		1. wnosimy o likwidację drogi wewnętrznej 3KDW, przynajmniej w części leżącej na działce 313/17 oraz przeznaczenie tego terenu zgodnie z projektem MPZP jako 4U Projektowana droga wyjątkowo niekorzystnie dzieli naszą nieruchomość na dwie części. Skraj projektowanej drogi bezpośrednio styka się z tylną elewacją budynku znajdującego	313/17, 313/20 Gruszczyń	4U, 3KDW, 1US	1.X	1.X			1. Uwaga częściowo uwzględniona. Jak uwaga nr 1.1. 2. Uwaga częściowo uwzględniona. Jak uwaga 1.4.

		się na działce 313/20 (w tej elewacji są też wjazdy do hali) - stworzenie drogi w takim miejscu byłoby niebezpieczne oraz niefunkcjonalne. Nadmienię pragnę również, iż teraz w tym miejscu charakteryzuje się dużymi pochyleniami, a projektowana droga de facto nie służy w żaden sposób obsłudze zlokalizowanych przy niej nieruchomości. 2. Wnosimy o zmianę ograniczenia wielkości sali sprzedaży z 250m2 do 1500m2. Teren 4U znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Swarzędzkiej - głównej drogi łączącej Swarzędz, Gruszczyn i Kobylicę wraz z intensywnie rozwijającymi się terenami. Wysokie natężenie ruchu oraz dobra dostępność komunikacyjna pozwalają w przyszłości przekształcać dawne zabudowania produkcyjno-magazynowe (takie, jak nasz obiekt na działce 313/20) w średniopowierzchniowe sklepy lub lokalne galerie handlowo-usługowe. Do realizacji takich założeń, co stanowiłoby również dodatkowy bodziec rozwojowy całej okolicy, niezbędne jest zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do co najmniej 1500 m2. 3) Wnosimy o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 40% do 70%. W związku z zajęciem znacznej części działki 313/17 pasem ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (który w rzeczywistości zawsze pozostanie terenem zielonym), jakiegokolwiek inwestycje budowlane możliwe są głównie na terenie działki 313/20, dlatego wnioskujemy o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie 4U (na którym leży działka 313/20) do 70% powierzchni działki. 4) Wnosimy o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%. Analogicznie do pkt. 3 - w związku z przeznaczeniem znacznej części działki 313/17 na pas ochronny gazociągu (w rzeczywistości teren zielony) wnioskujemy o obniżenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na działce 313/20 do 10% powierzchni.			2.X	2.X			3. Uwaga nieuwzględniona - niezgodne z polityką przestrzenną Gminy. 4. Uwaga nieuwzględniona. Proponowana wartość powierzchni biologicznie czynnej jest zbyt niska, nie uwzględnia konieczności dostosowania zabudowy do zmian klimatycznych.
22	28.07.23	1. Wnoszę o doprecyzowania zasad i sposobu korzystania z określonej w planie sieci dróg. 2. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina planuje zagwarantować dostępność komunikacyjną wszystkich terenów, na których dopuszczono zabudowę na mieszkaniową. 3. Wnoszę o uszczegółowienie w jaki sposób Gmina zamierza skomunikować połączenia dróg gminnych i dróg wewnętrznych. 4. Wnoszę o wprowadzenie definicji połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej. 5. Wnoszę o doprecyzowanie kto będzie odpowiedzialny za oznakowanie połączenia drogi publicznej i drogi wewnętrznej. 6. Wnoszę o wskazanie odpowiedzialnego za analizę wpływu drogi wewnętrznej na bezpieczeństwo ruchu drogowego. 7. Wnoszę o przedstawienie dokumentu opiniującego przedstawioną w projekcie planu sieć dróg publicznych pod kątem wpływu na poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego w sieci	Obszar całego planu, w szczególności teren 1MN/U oraz dz. o nr ewid. 195/1	Cały obszar planu 195/1 – 1 MN/U		1.X			Pismo, poza uwagami, zawiera szereg pytań i nie formułuje uwag lub wniosków do projektu planu, i w tym zakresie uwagi nie zostały rozpatrzone. Sytuacja ta dotyczy pkt 6, 7, 8, 9, 13, 20, 25, 28, 29, 30, 31, 41, 42, które nie stanowią uwag w świetle art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie kwestionuje ustaleń przyjętych w projekcie planu, ani nie zawiera propozycji jego zmiany. W związku z powyższym, te pkt nie będą podlegały rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. 1. Układ podstawowy dróg zapewnia ul. Swarzędzka (dr. powiatowa) oraz planowana obwodnica. Pozostałe drogi publiczne zapewniają powiązania lokalne i bezpośrednią obsługę terenów – zatem są ogólnodostępne. Uzupełnieniem jest system dróg we-

[illegible]

		195/1 o agroturystykę ponieważ posiadam gospodarstwo. 23. Wnoszę aby wprowadzić jednoznaczny zapis dla terenu 1MN/U o możliwości pozostawienia funkcji produkcyjnej i usługowej oraz dopuszczenie jej modernizacji i rozbudowy na terenie działek bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą działalnością (zgodnie z ustaleniami Studium tom II str. 10). 24. Dla działki 195/1 położonej na terenie 1MN/U proszę o dopuszczenie najkorzystniejszych parametrów zabudowy oraz o likwidację w stosunku do tej działki stanowiska archeologicznego, ponieważ od 40 lat nikt nigdy nie interesował się moją nieruchomością w kontekście badań archeologicznych i nie prowadził tam żadnych badań ani jakichkolwiek oględzin. 25. Wnoszę o przedstawienie dokumentu wykazującego 50% zgodność projektu planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, jeżeli chodzi o przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Swarzędz tom II str.6 26. Wnoszę o doprowadzenie projektu planu do zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. 27. Wnoszę o uzupełnienie projektu planu o analizę zgodności przyjętych rozwiązań z treścią Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. 28. Wnoszę o przedstawienie bilansu terenów mieszkaniowych - proporcje zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, zabudowy wielorodzinnej. 29. Wnoszę o przedstawienie dokumentu określającego szacowaną liczbę mieszkańców. 30. Wnoszę o wykazanie, że planowana sieć dróg publicznych, dojazdowych i lokalnych zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenów, dla których dopuszczono zmianę funkcji z rolnej na inne cele. 31. Wnoszę o wykazanie, że planowany rozwój infrastruktury technicznej zagwarantuje właściwe wyposażenie terenów w infrastrukturę. 32. Wnoszę o doprecyzowanie i określenie możliwości zastosowania zapisu „uzasadnione przypadki” wprowadzony w kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej poza pasem drogowym. 33. Wnoszę o wprowadzenie spójności w przyjętych parametrach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania. 34. Wnoszę o wprowadzenie spójności w oznaczeniu ul. Zielińskiej. W sąsiednich planach wprowadzono dwa oznaczenia KDD i KDL. 35. Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego lokalizacji stanowisk postojowych, ponieważ obecną regulację można różnie interpretować, m.in. można to odczytywać jakoby miejsca postojowe nie musiały się znajdować na terenie tej samej działki co budynek. 36. Wnoszę o zapis o możliwości wyznaczenia dojść i dojazd-			23.X 23.X 24.X 25.- 25.- 26.X 27.X 27.X 28.- 28.- 29.- 29.- 30.- 30.- 31.- 31.- 32.X 32.X 33.X 34.X 35.X 36.X	rębnych. 12.Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu zawiera wspomniane treści w par. 12 i 13 projektu uchwały. 13. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Skutki finansowe uchwalenia planu zostaną ocenione w opracowanej prognozie. 14. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu zwartej zabudowy, objętej obszarem aglomeracji oraz występowanie ujęć wody dla zbiorowego zaopatrzenia nie dopuszcza się w planie przydomowych oczyszczalni ścieków. 15. Nie wprowadza się zmiany w planie, możliwość korzystania z własnego ujęcia w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wynika z przepisów odrębnych. 16. Zachowuje się ustalenia planu w zakresie ograniczenia liczby budynków na działce. 17. Zachowuje się ustalenia planu w zakresie max liczby kondygnacji. 18. Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadza się w planie możliwość termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie miejscowego planu położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. 19. Taka możliwość wynika z obecnych przepisów (art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan nie może powtarzać, ani zmieniać przepisów obowiązujących. 20. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Wobec braku uchwały reklamowej ustalenia planu stanowią jedyny sposób określenia zasad lokalizacji nośników. Tym samym zapisy planu są zasadne. 21. Uwaga nie uwzględniona. W planie dążymy do uporządkowania zabudowy i ograniczenia funkcji które są wzajemnie konfliktowe, a wnioskowane przeznaczenie łączące funkcje produkcyjne i mieszkaniowe jest kwestionowane przez organy ochrony środowiska. Nie przewidujemy na tym terenie nadmiernego rozwoju istniejących budynków produkcyjnych, natomiast zwracamy uwagę, że w ramach funkcji usługowych mieszczą się m. in. handel i usługi rzemieślnicze. 22. Nie wprowadza się zmian w projekcie. Na dz. 195/1 zgodnie z projektem planu mogą być realizowane funkcje usług turystyki, natomiast agroturystyka jest związana
--	--	--	--	--	---	---

			dów. 37. Wnoszę o zlikwidowanie zapisu dotyczącego minimalnej szerokości nowo wydzielanej działki budowlanej. Obecne parametry przy nieregularnym kształcie mojej działki są dla mnie nie do spełnienia. 38. Wnoszę o doprowadzenie zgodności planu ze studium i niewyznaczaniu na terenach przeznaczonych w studium pod zielen terenów budowlanych. Spowoduje to obniżenie standardów środowiska „obniżenie jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców. 39. Wnoszę o uzupełnienie zapisów planu o określeniu sposobu, w jaki będę mógł korzystać z dróg KDW, które są własnością prywatną. Zapis planu nie precyzuje czy drogi KDW będą ogólnodostępne oraz czy będą publiczne. 40. Wnoszę o ustalenie planu w taki sposób, aby funkcja podstawowa stanowiła 100%, ponieważ w obecnej postaci plan dopuszcza inne rozwiązania natomiast nie uzasadniono aktualnych potrzeb wprowadzenia dodatkowych funkcji w związku z powyższym brak zgodności z zapisami studium str. 6 studium tom II. 41. Na chwilę obecną w Gruszczynie uchwalanych jest kilka planów. Bardzo często w wypowiedziach pojawiają się stwierdzenia ład przestrzenny, zrównoważony rozwój, a dla poszczególnych planów wprowadza się zupełnie inne zapisy, jeśli chodzi o elementy widoczne jak parametry reklam lub na innych terenach ich brak, parametry ogrodzeń, parametry dachów. Takie działanie nie świadczy o wspólnej polityce przestrzennej gminy ani o harmonii przestrzennej, a wprowadza chaos w związku z powyższym wnoszę o ujednolicenie tych zapisów z jak największą korzyścią dla właścicieli nieruchomości. 42. W stosunku do wszystkich wcześniej złożonych uwag niniejszym pismem proszę o szczegółowe uzasadnienie każdej odmowy uwzględnienia wniosków do projektu planu.				37.X 38.X 39.X 40.X 41.- 41.- 42.- 42. -		z bezpośrednio z rolnictwem i może być realizowana na terenach oznaczonych w planie jako tereny zabudowy zagrodowej. 23. Uwaga częściowo uwzględniona. Projekt planu dopuszcza, w §4 pkt 3 możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. 24. Dla dz. 195/1 zachowuje się zapisy i parametry oraz wskaźniki zabudowy. Likwidacja archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej w projekcie planu nie jest możliwa do czasu wykreślenia stanowiska archeologicznego z ewidencji zabytków. 25. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Brak oddzielnego dokumentu. Oceny zgodności projektu planu ze studium dokonuje organ sporządzający projekt na etapie opracowania projektu, organ uchwalający plan podejmując uchwałę oraz organ nadzorczy sprawdzając zgodność planu z przepisami prawa. 26. W uwadze nie wskazano konkretnego zastrzeżenia co do braku zgodności projektu ze studium. Jednocześnie przewiduje się rozszerzenie zapisów uzasadnienia do uchwały w zakresie zgodności planu ze studium. 27. Uwaga częściowo uwzględniona. Przewiduje się rozszerzenie zapisów uzasadnienia do uchwały w zakresie zgodności planu ze studium. 28. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. W planie wyznaczono 25,6 ha terenów MN i 8,6 ha terenów MN/U. Przedstawienie wnioskowanych proporcji różnych typów zabudowy jest bezcelowe, gdyż w projekcie planu dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. 29. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Brak oddzielnego dokumentu. Szacuje się, że docelowa liczba mieszkańców w granicach planu może wynosić ok. 850 osób. 30. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Plan uzyskał uzgodnienie właściwych zarządców dróg. Gmina nie ma obowiązku sporządzania dodatkowych analiz. 31. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Zapisy planu określają zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, co zostało zaopiniowane z właściwymi gestorami sieci. Ewentualna konieczność budowy nowych sieci magistralnych, wykraczająca poza ustalenia planu, może wymagać opracowa-
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									nia zmiany planu miejscowego. 32. Uwaga częściowo uwzględniona. Usuwa się zapis „uzasadnione przypadki” wprowadzony w kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej poza pasem drogowym. 33. Parametry są ustalane indywidualnie dla terenu lub grupy terenów w zależności od planowanej funkcji, położenia, otoczenia. 34. Parametry drogi na terenie gminy Swarzędz nie wskazują na możliwość podwyższenia klasy technicznej. 35. Zapis par 12 ust. 2 pkt 3 uzupełnia się o lokalizację w granicach działki budowlanej, lecz zachowuje się możliwość lokalizacji stanowisk postojowych na nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. 36. Stosowny zapis jest zawarty w projekcie uchwały w par. 12 ust. 1 pkt 4. 37. Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu uwzględniono obowiązkowy ustawowy zakres ustaleń planu dot. scalenia i podziału. 38. Uwaga częściowo uwzględniona. Projekt planu nie narusza ustaleń studium, a tereny zabudowy na obszarach przewidzianych w studium pod zieleń wyznacza w zakresie dopuszczonym w ustaleniach studium. Nie przewiduje się zmiany projektu dla terenów o których mowa w uwadze. 39. Uwaga wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego. 40. Nie przewiduje się zmiany projektu. 41. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Plany są sporządzane indywidualnie i dostosowują się do lokalnych uwarunkowań, co nie wyklucza kształtowania ładu przestrzennego rozumianego jako „uksztaltowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. 42. Treść pkt nie stanowi uwagi do planu. Uwaga nie dotyczy projektu planu.
23	28.07.23		W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu zgłaszam następujące uwagi: 1) Wnioskuję o ustalenie dla działki 348/33 funkcji mieszkaniowo-usługowej. Z uwagi na fakt, iż Gruszczyń jest gastronomiczną pustynią, a nieruchomość jest usytuowana w odpowiednim miejscu dla prowadzenia tego typu działalności. Spotkało się to z wielką przychylnością i akceptacją mieszkańców Gruszczyńska.	348/33, 348/48 Gruszczyń, 18MN	20MN, 18MN		1.X		1. Uwaga nieuwzględniona, z uwagi na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i tereny Natura 2000, a także gabaryty budynku i działki (wymóg zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych wymaganych dla usług). 2. Uwaga częściowo uwzględniona. 3. Uwaga nieuwzględniona. Ustalony para-

		2) Wnioskuje o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki 348/48 na całej działce wzdłuż drogi 7KDW. 3) Wnioskuje o ustalenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki 348/48 do 24%, tak, jak obowiązuje na całym osiedlu przy ulicy Nad Rozlewiskiem. 4) Wnioskuje o dopuszczenie na terenie 18MN lokalizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego, parterowego z dachem płaskim, aby nie zasłaniać sąsiadom na wyżej położonych działkach widoku na piękną Dolinę Cybiny. Przed wydaniem decyzji proszę o przeprowadzenie wizji lokalnej na działce 348/48 i poinformowanie mnie o jej terminie. / Dołączono załącznik./			2.X	2.X			metr procentu zabudowy przy przyjętej minimalnej wielkości działki jest wystarczający, ponadto jest on jednolity dla danego terenu w planie. 4. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się dachy strome.
--	--	--	--	--	-----	-----	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

.....
podpis Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Talerka