

## WYKAZ UWAG

**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRUSZCZYN, KOBYLNICIA, UZARZEWO I UZARZEWO KATARZYŃKI – CZĘŚĆ I.A2**

## -III wyłożenie do publicznego wglądu-

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 listopada 2023 r. do 22 grudnia 2023 r.  
Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 10 stycznia 2024r.

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                                                           | 7<br>uwaga uwzględniona                                           | 8<br>uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1   | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5                                              | 6                                                                                         |                                                                   |                            | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.1 | 08.01.2024        |                                                                             | 1) Nie sprzeciwiam się skomunikowaniu terenu 4MN drogami wewnętrznymi 15KDW i 1KDW. Zaprojektowany układ dróg wewnętrzny pozwala Właścicielowi działki ewidencyjnej nr 51 podzielić grunt na proporcjonalne działki budo walne, a Właścicielowi sąsiedniej działki realizować decyzję o WZ. Niemniej jedynie poddaję wątpliwości, czy lepszym rozwiązaniem dla Właściciela gruntu, na którym zaprojektowano drogę 1KDW nie jest, aby przebieg dróg wewnętrznych był taki jak w poprzednim projekcie miejscowego planu, bowiem byłoby to korzystniejsze komunikacyjnie, a nadto Właściciel ten uzyskałby - wydaje się - korzystniejsze wymiary wydzielonych działek budowlanych. W przypadku wyraźnego sprzeciwu aktualny projekt dróg wewnętrznych jest akceptowalny. | 48/28, 51, obr. Gruszczyń                      | 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1KDW, 15KDW – teren drogi wewnętrznej | X                                                                 |                            | Zaproponowany w III wyłożeniu układ drogowy w tym kwartale jest optymalny – zapewnia odpowiednią obsługę terenów mieszkaniowych oraz umożliwia skonsumowanie decyzji WZ na terenie dz. nr ewid. 48/28.                                                                                                                                             |
| 1.2 |                   |                                                                             | 2) Wnoszę o zmianę minimalnego wymiaru działki budowlanej na terenie działki ewidencyjnej 51 na 550-600 m <sup>2</sup> , bowiem jest to nierówne i nieuzasadnione traktowanie podmiotów. Na działce ewidencyjnej nr 47 (analogiczna komunikacja i zbliżony metraż) powstało 6 domów, a na działce ewidencyjnej mogłyby powstać maksymalnie 4 domy jednorodzinne. Obniżenie potencjału inwestycyjnego z ww. przyczyn, które są oczywiście niezasadne narazi gminę na roszczenia odszkodowawcze, a nadto opóźni proces uchwalenia MPZP.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                                                                           | X                                                                 |                            | Ustalona minimalna powierzchnia działek budowlanych na poziomie 800m <sup>2</sup> odpowiada dominującemu katastrowi w tym rejonie, a także umożliwiai dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. Podziały na działce nr ewid. 47 powstały w wyniku procedury zniesienia współwłasności – poza MPZP i decyzją WZiZT. |

|     |            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |                                                                                                                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | 10.01.2024 |  | <p>Po zapoznaniu się treścią projektu uchwały z dnia 06.11.2023r., dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część LA2, zwracam się z prośbą o zmianę zapisu w par. 10 pkt.1 ppkt c, polegającą na doprecyzowaniu treści, że dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej istniejącej lub planowanej działce budowlanej po przedstawianiu planowanego podziału z większego arealu gruntu, spełniając warunki minimalnych powierzchni działek z par. 10 pkt. 1 ppkt. j.</p> <p>Intencją zapisu jest możliwość uzyskania decyzji pozwolenia na budowę dla zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych na działce o wymaganych parametrach powierzchni przed dokonaniem jej podziału geodezyjnego</p> | -                              | 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                                               | X | W celu zachowania ładunku przestrzennego i dominującego charakteru zabudowy w tej części Gruszczyzna (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) zapis o jednym budynku mieszkalnym na jednej działce budowlanej jest w pełni uzasadniony. Celem budowy zespołu budynków należy w pierwszej kolejności wydzielić działki gruntu zgodnie z zapisami MPZP, a następnie realizować inwestycję. |
| 3.1 | 10.01.2024 |  | <p>W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki nr 1556/1 i 1556/2 obręb Gruszczyń - znajdującej się na terenie oznaczonym w projekcie mpz symbolem 15MN, 17MN i 2ZP wnoszę o ich ustalenie analogiczne jak dla terenu oznaczonego w projekcie mpz symbolem 14 MN, 16 MN i 1MNU w szczególności o ustalenie :</p> <p>1. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1556/1, 1556/2, obr. Gruszczyń | 15MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2ZP – teren zieleni urządzonej; 2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej | X | W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.                                  |
| 3.2 |            |  | 2. maksymalnej powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                                                                                                                                           | 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.                                                                                                                    |
| 3.3 |            |  | 3. maksymalnej intensywności zabudowy -1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                                                                                                                           | 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 intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                  |

|     |                                                                                                                                                                            |                                                  |                                                |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4 | 4. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5m                                                                                                                          |                                                  |                                                |  | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                 |
| 3.5 | 5. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5m                                                                                                                             |                                                  |                                                |  | X | Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.6 | 6. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 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 | 7. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 800m <sup>2</sup> , a dla zabudowy bliźniaczej 500m <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 | Przyp. Urzędu: Usunięcie terenu ZZP<br><i>*uwagi 3.1-3.8 zawierają uzasadnienie</i>                                                                                        |                                                  |                                                |  | X | Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium (str. 13 Kierunków). Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1 | 1. Wnoszę o poprowadzenie drogi 2KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2, w sposób pozwalający na symetryczny podział terenu.                                                | 42/6, 1555, 1556/1, 1556/2, 42/7, obr. Gruszeżyn | 2KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej |  | X | Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalającą lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.                                                                                          |
| 4.2 | 2. Wnoszę o przesunięcie włączenia drogi 2KDD do drogi 1KDD, w kierunku wschodnim, co wynikać będzie z poprowadzenia drogi 2KDD w osi nieruchomości nr ewid. 46/2          |                                                  |                                                |  | X | Przebieg drogi 20KDD na wysokości działki nr ewid. 42/6 jest zgodny z pismem p. Musioła z dn. 04.10.2022 oraz w pełni uwzględnia decyzję nr 18/21 (znak: WID.7012.1.48.2021-1) ustalającą lokalizację włączenia komunikacyjnego do ul. Nowowiejskiego.                                                                                          |



|     |                                                                                                                                         |                                                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3 | 3. Wnoszę o ustalenie dla terenu 14MN parametrów:<br>a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%<br>powierzchni działki budowlanej        | 14MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej        | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                                    |
| 4.4 | b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2                                                                                               |                                                           | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
| 4.5 | c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                      |                                                           | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                                       |
| 4.6 | d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m                                                                                         |                                                           | X | Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.7 | e. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m2 - dla zabudowy bliźniaczej                                                | X<br>Uwaga zgodna z projektem.                            |   | Uwaga zgodna z projektem. Projekt ustalał działki 500m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenie 14MN.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.8 | 4. Wnoszę o ustalenie dla terenu 15MN oraz 17MN parametrów:<br>a. możliwość realizacji zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej | 15MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | X | W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.                    |
| 4.9 | b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%<br>powierzchni działki budowlanej                                                             |                                                           | 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                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.10 | c. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2                                                                                                              |  |  |  | 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 intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.11 | d. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                                     |  |  |  | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                      |
|      | e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.12 | f. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,                                                              |  |  |  | X | Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.13 | g. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m <sup>2</sup> - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m <sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej |  |  |  | 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.      |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.14 | 5. Wnoszę o ustalenie dla terenu 16MN parametrów:<br>a. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej                          |  |  |  | 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>Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.                                                 |
|      |                                                                                                                                                        |  |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.15 |                                                                                                                                                        |  |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                   |

|      |  |                                                                                                                                    |                                                                                       |  |                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.16 |  | b. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2                                                                                          |                                                                                       |  |                                | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub bliźniaczym wolnostojącym zabudowy nie przekracza powierzchnia zabudowy 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,05 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.  |
| 4.17 |  | c. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                 |                                                                                       |  |                                | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.18 |  | d. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m                                                                                    |                                                                                       |  |                                | X | Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.19 |  | e. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,                                          |                                                                                       |  |                                | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub bliźniaczym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 45-50%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudową sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek. |
| 4.20 |  | f. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m <sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej                               |                                                                                       |  | X<br>Uwaga zgodna z projektem. |   | Uwaga zgodna z projektem. Projekt ustalał działki 500m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenie 16MN.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.21 |  | 6. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego Z2P na teren MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.                | 2ZP – teren zieleni urządzonej                                                        |  |                                | X | Wyznaczenie terenów zieleni urządzonej wynika z zapisów Studium (str. 13 Kierunków). Jednocześnie w tej części planu brakuje terenów zielonych.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.22 |  | (przyp. dotyczy terenu MN z uwagi 4.21)<br>a. możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. | 2ZP – teren zieleni urządzonej;<br>17MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |  |                                | X | W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy.                                                                                                                                          |



|      |  |  |                                                                                                                                                        |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.23 |  |  | b. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%<br>powierzchni działki budowlanej                                                                            |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%. Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna.                                                                                   |
| 4.24 |  |  | c. intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2,                                                                                                             |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia zabudowy nie przekracza 30-35%, tj. intensywność zabudowy (bez piwnicy) 0,6-0,7. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,9 (wraz z kondygnacją podziemną) koresponduje z ustaleniami Studium i dominującym charakterem tej części Gruszczyzna. |
| 4.25 |  |  | d. wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                                     |  |  | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ładu przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                                      |
| 4.26 |  |  | e. wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m                                                                                                        |  |  | X | Uwaga bezzasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.27 |  |  | f. udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,                                                              |  |  | X | W większości terenów zabudowanych budynkiem mieszkalnym wolnostojącym lub bliźniaczym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 45-50%. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% koresponduje z ustaleniami Studium i zabudowę sąsiednią, a także umożliwi dostateczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie działek.      |
| 4.28 |  |  | g. powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m <sup>2</sup> - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m <sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej |  |  | 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>Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.                                                                 |

|      |  |  |                                                                                                                                                                                   |                                                                   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.29 |  |  | 7. Wnoszę o ustalenie dla terenu 3MN/U, następujących parametrów:<br>a. możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,                     | 3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej | X | W tej części Gruszczyzna dominuje zabudowa wolnostojąca (zgodnie z wydanymi DWZ). Umożliwienie zabudowy w formie bliźniaczej na terenach sąsiednich jest sankcjonowaniem stanu istniejącego – w dużej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dwulokalowej (zniesienie współwłasności) lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy. |
| 4.30 |  |  | b. dla zabudowy mieszkaniowej zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej                                                                                            |                                                                   | X | Uwaga zgodna z projektem. Wyłożony projekt zakładał powierzchnię zabudowy: 40% pow. działki bud.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.31 |  |  | c. dla zabudowy mieszkaniowej zabudowy: maksymalnie 1,2,                                                                                                                          |                                                                   | X | Wyłożony projekt planu zakładał intensywność zabudowy na poziomie 1,2.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.32 |  |  | d. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                                     |                                                                   | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                       |
| 4.33 |  |  | e. dla zabudowy mieszkaniowej wysokość budynku do okapu: maksymalnie 6,5 m                                                                                                        |                                                                   | X | Uwaga bezasadna. Projekt planu nie ustala takiego parametru – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.34 |  |  | f. dla zabudowy mieszkaniowej udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni budowlanej: minimum 40%,                                                                      |                                                                   | X | Uwaga zgodna z projektem. Wyłożony projekt zakładał udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: minimum 40%.                                                                                                                                                                                                           |
| 4.35 |  |  | g. dla zabudowy mieszkaniowej powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m <sup>2</sup> - dla zabudowy wolno stojącej, 500 m <sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej |                                                                   | 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>Projekt nie zakłada na tych terenach zabudowy w formie bliźniaczej.                                                |
| 4.36 |  |  | h. dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej                                                                                   |                                                                   | X | Uwaga zgodna z projektem. Wyłożony projekt zakładał powierzchnię zabudowy: 40% pow. działki bud.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.37 |  |  | i. dla zabudowy usługowej intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2                                                                                                                  |                                                                   | X | Uwaga zgodna z projektem. Wyłożony projekt zakładał intensywność zabudowy 1,2                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.38 |  |  | j. dla zabudowy usługowej wysokość budynku do kalenicy: maksymalnie 9,5 m                                                                                                         |                                                                   | X | Budynki w najbliższym sąsiedztwie nie przekraczają wysokości 9,0m. W celu zachowania ład przestrzennego należy kontynuować dominującą wysokość w tym kwartale.                                                                                                                                                                                       |



