



4	26.01. 2024 r.	1. Dla działek: 233/36; 233/81; 233/90 (w obszarze oznaczonym w projekcie planu jako 8MN/U) oraz przyległej do w/w terenu odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) proszę:  a. zrezygnować całkowicie z poszerzenia istniejącego, zbudowanego i uzupełnionego odcinka drogi 6KDD (ul. Modrzewiowa) sąsiadującego z teren 8MN/U. Organizacja ruchu, jego natężenie oraz charakter faktyczny w/w drogi na tymże odcinku nie wymaga ujednolicenia jej szerokości tak jak ma to miejsce w jej dalszym przebiegu. Poszerzenie drogi odbyłyby się kosztem m.in. terenu 8MN/U. Dla terenu 8 MN/U oznaczaloby to marginalizację iub całkowite wykluczenie z możliwości racjonalnej zabudowy z uwagi na bliskość gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 i konieczność zachowania odpowiednich odległości w zakresie lokowania budynków. Teren ten ma ok. 1700 m <sup>2</sup> i jest bardzo atrakcyjnie położony - brak możliwości jego zabudowy w racjonalny sposób, oznacza znaczną utratę jego wartości i dużą stratę finansową. Dla w/w terenu obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 401/08 z dnia 29 grudnia 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.	Działki nr ewid. 233/36, 233/81, 233/90	8MN/U, 6KDD X
5		b. ustalić powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 800 m <sup>2</sup> (w obecnym projekcie MPZP jest 1000 m <sup>2</sup> , po tym jak wyłączono możliwość zabudowy bliźniaczej dla terenu 8MN/U gdzie było 500 m <sup>2</sup> ). Obecnie teren 8MN/U stanowi 3 działki geodezyjne o łącznej powierzchni ok. 1700 m <sup>2</sup> , natomiast dla osiągnięcia ładu przestrzennego i prawnego, konieczne może być ich scalenie i wtórne podziedlenie terenu np. na dwie części po 800 - 900 m <sup>2</sup> każda (przy łącznej powierzchni terenu ok. 1700 m <sup>2</sup> )	-	X
6		2. Dla terenów MN oraz MN/U przywrócić n/w parametry: - maksymalna powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej do wartości z poprzedniej wersji przedmiotowego projektu MPZP.	-	X
7	31.01. 2024 r.	Uwaga w zakresie zapisów par. 6 punkt 5 „Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki” Zastrzeżenie do słowa wyłącznie, gdyż uważa się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest budynek mieszkalny bezpośredni przy granicy działki” doszczętny do porozumienia z sąsiadem i uzyskati pisemną zgodę od niego, na usytuowanie ściany budynku przy granicy działki. Nie powinno mieć znaczenia, czy dostawia swój dom do istniejącego budynku sąsiada, czy też dostawia dom do niezabudowanej granicy sąsiadziej działki. Przecież zarówno dla każdego z obu tych wariantów, wymagana jest zgoda wyrażona przez pisemne porozumienie między sąsiadem budującym, a sąsiadem którego działka będzie sąsiadować z tym budynkiem.	-	X

8		Uwaga w zakresie par. 6 punkt 9 o treści: "Dopuszcza się kolor elewacji biały, odcienie beżu, szary lub kolor materiału z jakiego wykonano elewację" zwracam się z prośba i apelem o rozważenie dopisania do tego punktu możliwości wykonywania elewacji w odcieniąch zieleni. Myszę że poszerzenie tego punktu o zieleń zapobiegne w przyszłości monotonię tylko trzech barw plus barwa materiału (jak cegła lub kamień). Zielień elewacji może również dobrze komponować się z zielenia w koło każdego domu.	-	X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego.
9		Uwaga w zakresie par. 6 punkt 15 o treści: "Zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przesel wykonywanych z elementów betonowych"	-	X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego.
10		<p>Uwaga w zakresie par. 6 punkt 16 o treści: "Określa dopuszczalną wysokość od ulicy na 1,5 metra". Nie zgadzam się z tymi punktami gdyż w ciągu ulicy Dworcowej i innych ulicach objętych tym planem są już realizowane ogrodzenia zarówno pełne i ażurowe o dopuszczalnej wysokości 2,2 metra. Wynika więc z tego że urząd Miasta i Gminy Swarzędz ignorując wytyczne ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. oraz stan obecny już istniejących na tym terenie ogrodzeń pełnych i ażurowych o wysokości do 2,2 metra pozostawiając podstawę do zaskarżenia w przyszłości taką uchwałę do Naczelnego Sądu Administracyjnego.</p> <p>Z ustawą z dnia 7 lipca 1994r - Prawo Budowlane, art 30 ust 1 pkt 3 mówi że „zamiar budowy ogrodzenia od strony ulicy, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości poniżej 2,2 metra nie wymaga zgłoszenia w urzędzie na prawach powiatu.</p> <p>Zgodnie z paragraf 41 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>„Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt, a umieszczenie na ogrodzeniu na wysokości niższej niż 1,80 metra ostożek zakorzenionych elementów, drutu kolczastego, thuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów jest zabronione.” Powyższe Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r nie sprzeciwia się budowie ogrodzeń nie ażurowych.</p> <p>Na koniec podnoszę problem hałasu jaki generuje ruch samochodowy w ulicy Swarzędzkiej, a na który nakłada się hałas ruchu kolejowego na linii 353, oraz funkcjonującej boczniczy z placem przeładunkowym generującym np. zapalenie przy przeładunku towarów sypkich przy ul Dворcowej. Ogrodzenie pełne daje właścielowi posesji przy tych ulicach doraźne ograniczenie oddziaływania hałasu.</p> <p>Uwaga w zakresie par. 11 punkt 5 o treści: „dopuszcza się zachowanie rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy produkcyjno - rzemieślniczej na terenie 7MN/ U, przy zachowaniu parametrów ustalonych” Dlaczego tylko 7MN/ U miało by tak szeroka możliwość przebudowy w</p>	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ze względu na występowanie tego typu zabudowy wyłącznie na terenie 7MN/ U.
11		Obszar planu	7MN/U	-	

		przyszłości zwracam się o umożliwienie tego wszystkim działką MNU.	Działka nr ewid. 232/2	6MN/U	-	X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.
12	01.02. 2024 r.	Zmiana w projekcie mpzp w zakresie powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%			-	X	Projekt planu nie zakazuje lokalizacji zabudowy w strefie kontrolowanej. Zgodnie z zapisami par. 17 pkt 4 lit. b w granicach strefy kontrolowanej ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrebnich w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
13		Zmniejszenie strefy od gazociągu na 15m zgodnie z opinią Polskiej Spółki Gazownictwa znak PSGPO.ZMSM.763.6140.107374.23 (załącznik)				X	Uwaga uwzględniona w części dla zabudowy usługowej, uwaga nieuwzględniona w części dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
14		Zmiana w projekcie mpzp kąta dachu na od 20° do 45°			X części	X w części	Uwaga uwzględniona w części dla zabudowy usługowej, uwaga nieuwzględniona w części dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
15	31.01. 2024 r.	Zgodnie ze studium zakaza lokalizacji zabudowy bliźniaczej na terenie objętym projektem planu.	Obszar planu	Obszar planu	-	X	Uwaga nieuwzględniona w studiu brak jednoznacznego zakazu dotyczącego zabudowy bliźniaczej.
16		Na terenach MN, MN/U zgodnie z parametrami zabudowy sąsiedniej ograniczyć wysokość budynków do nie większej niż 8,5 m lub 9 m. Wskazana wysokość na 9,5 m może być przyczynkiem do próby zlokalizowania powierzchni użytkowych w przyziemiach lub na strychach. Obniżenie wysokości wkomponuje się optymalnie w zastawne sąsiedztwo, tym bardziej, że na etapie opracowania projektu planu zmniejszane zostały parametry minimalnych powierzchni działek budowlanych.	Tereny MN, MN/U	Tereny MN, MN/U	X	-	Uwaga uwzględniona poprzez określenie wysokości budynków do 9,0 m.
17		Na terenie UKR przeanalizować zapisy o wysokości zabudowy, ponieważ w chwili obecnej wykluczają się one.	Działki nr ewid. 238/2, 239/2, 240/3	Teren UKR	X	-	Uwaga uwzględniona w § 14 pkt 9 oraz pkt 10, poprzez rozszerzenie zapisu o sformułowanie: „Z zastrzeżeniem pkt 11”
18		Dla wiat dla rowerów podać parametr powierzchniowy.	Działki nr ewid. 259/29, 259/30 oraz część działki nr ewid. 276/7	Tereny 1ZP, 2ZP	X	-	-
19		Przeanalizować zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz powierzchni działek	Obszar planu	Obszar planu	X w części	X w części	Uwaga uwzględniona w części poprzez odniesienie

		w ramach procedury scalania i podziałów nieruchomości (również przeanalizować zapisy o szerokości frontów działek). Zapisy w projekcie planu są na chwilę obecną wykluczające się wzajemnie i zawarte są w nich błędy.		parametrów scalania i podziału do minimalnej powierzchni działki budowlanej. Uwaga nieuwzględniona w części poprzez zmianę zapisów w zakresie minimalnych szerokości frontów.
20		Tereny 7KDW, 8KDW oraz 9KDW zawiąźć do dróg o szerokości 8 m, analogicznie do szerokości drogi 5KDW. Teren 5KDW został wyznaczony na 8 m szerokości drogi, mimo, że obsługuwać będzie teren o większej powierzchni (7MN i 22MN), niż teren 18MN.	7KDW, 8KDW, 9KDW	7KDW, 8KDW, 9KDW
21		Teren 8KDW połączyć z terenem 6KWD, gdyż w kwartale pomiędzy ulicami Krańcową, Katarzyńską, Wierzbową i Swarzędzką (łączna powierzchnia terenu około 30ha) zlokalizowanych ma być według stanu istniejącego i projektu planu docelowo siedem dróg z nawrotkami, które uniemożliwią przejście między ulicami Wierzbową i Katarzyńską. Możliwość zapisu w projekcie planu o dopuszczeniu lokalizacji dojścia i dojazdów nie rozwiąże problemu, ponieważ ewentualne połączenie nie będzie zgodne z definicją dojścia/dojazdu. Dodatkowo zgodnie z ozczepinami sądów oraz okólnikami Wojewody Wielkopolskiego nie można na terenach MN dopuszczać wyznaczenia dróg wewnętrznych. Dodatkowo połączenie dróg będzie dogodniejsze dla budowy sieci, np. na terenie 18MN nie będzie konieczna budowa przepompowni ścieków (teren pochylony jest w stronę ulicy Wierzbowej).	6KDW, 8KDW	6KDW, 8KDW
22		Na terenie MW/U wprowadzić zapis o maksymalnej powierzchni budynku nie większej niż 200 m <sup>2</sup> lub 250 m <sup>2</sup> . Dla przykładu - w Poznaniu przy ul. Blacharskiej na podstawie obowiązującego MPZP powstały willi miejskie o powierzchni około 200 m <sup>2</sup> . Bryła budynków o takiej powierzchni zabudowy jest opłymalna dla otoczenia - osiedla domów jednorodzinnych - i daje możliwość wydzielenia na każdej kondygnacji dwóch mieszkań o bardzo dużym metrażu. Na terenie MW/U ograniczyć wysokość budynków do nie większej niż 8,5 m lub 9 m. Teren nie jest na żadnej osi widokowej i będzie obsługiwaną wewnętrzna osiedla, stąd nieuzasadnione jest podwyższanie parametru zabudowy. Wskazana wysokość na 9,5 m może być przyczynkiem do próby zlokalizowania powierzchni użytkowych w przyziemiach lub na strychach. Przy ulicy Krotkiej powinny być zabudowania o wysokości takiej samej po obu stronach ulicy.	MW/U	MW/U
23		Na terenach MN/U i MW/U ograniczyć maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do nie większej niż 30%. Obniżenie parametru ograniczy problemy parkingowe wzduż dróg - normatyw parkingowy może nie spełnić w całości swojego zadania. W ramach tych funkcji proszę pamiętać, że planowana jest	MW/U	MW/U
24		Uwaga nieuwzględniona ze względu na przyjęte ogólne parametry zagospodarowania terenu na obszarze planu.	MW/U	MW/U

		również zabudowa mieszkaniowa, czyli obniżenie parametru dla komfortu życia mieszkańców jest jak najbardziej uzasadnione. Parametr maks. 30% spowoduje dominację w przestrzeni w stosunku do MN i MN/U, dającego też nie ma potrzeby ustalania parametrów jeszcze wyższych.				
25		Dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U oraz 9MN/U z racji położenia terenów wewnątrz osiedla domów jednorodzinnych należy wprowadzić zapis o powierzchni budynku usługowego nie większej niż 250 m <sup>2</sup> .	2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 9MN/U	2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 9MN/U	X w części	X w części
26		Wyznaczyć dla czynności przestrzeni większą ilość obowiązujących linii zabudowy.	Obszar planu	Obszar planu	-	X
27		Wprowadzić zapisy o dopuszczeniu: a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, b) przebudowy i rozbudowy budynków o wysokość większą niż określona w pozostałych ustaleńach planu, c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących, d) traktowanie obowiązujących linii zabudowy jak nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku: - lokalizacji budynków pomocniczych, - przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - wyznaczonych minimum dwóch obowiązujących linii zabudowy na dziale budowlanej, przy czym minimum jedną z linii należy nadal traktować jako linię obowiązującą. Powyższe zapisy umożliwiają rozbudowę stosunkowo nowych budynków o funkcji mieszkaniowej na osiedlu. Np. wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy „przecinają” budynki i istnieje przy obecnych zapisach ryzyko „pozostawienia ich takich jakie są do śmierci technicznej”.	Obszar planu	Obszar planu	X	-

Z upoważnieniem Burmistrza  
 Pierwszy Zastępca Burmistrza  
 Miasta i Gminy Swarzędz  
 Grzegorz Taterka

KIEROWNIK  
 Wydziału Architektonicznego i Urbanistycznego  
 Jedrzej Cesar  
 INSPREKTOR  
 ds. Planowania Przestrennego  
 arch. Olga Motata