

**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 - część A
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	4.08.2025		Wniosek o dopuszczenie dachów płaskich dla terenu 5MN.	Gruszczyń dz. 348/60, 348/66	5MN	X				Uwaga uwzględniona. Dopuszcza się dachy płaskie dla: - budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m, - części budynków o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku.
2.	12.08.2025		Sprzeciw wobec zaprojektowania dróg wewnętrznych 12KDW i 8KD-D na działce 351/2.	Gruszczyń dz. 351/2	12KDW 8KD-D		X			Uwaga nieuwzględniona. Ustalone rozwiązania drogowe są konieczne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej planowanej w mpzp wyodrębnionym jako cz. B, stycznie do tych dróg.
3.	18.08.2025		1. Teren sportu i rekreacji koliduje z planami postawienia instalacji fotowoltaicznej. 2. Dot. terenu usługowego na działce nr 313/32 wniosek by cała została terenem mieszkalno-usługowym.	Gruszczyń dz. 313/4, 313/32	2US 3U	2.X	1.X			1. Uwaga nieuwzględniona. Dla przedmiotowego obszaru w studium przewidziano lokalizację sportu i rekreacji (symbol US), co ma uzasadnienie w położeniu obszaru w dolinie rz. Cybiny, stanowiącej element korytarza ekologicznego. Wnioskowana

									funkcja nie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium. 2. Uwaga uwzględniona. Z uwagi na sąsiedztwo drogi powiatowej nr 2407P ze Swarzędza do Koziegłów, (średniodobowy ruch w 2020 r wynosił 9965 pojazdów, w tym 760 pojazdów ciężkich), w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego występują przekroczenia dopuszczalnych hałasu w środowisku o ok. 5 dB w porze dziennej i nocnej. Stąd na terenach przy drodze bez zastosowania zabezpieczeń akustycznych nie będzie zachowany komfort akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4.	20.08.2025		1. Wniosek o objęcie części działki (2000 m²) obszarem sportu i rekreacji US, z wyznaczeniem terenu zabudowy MN-U z funkcją rekreacyjną i gastronomiczno-noclegową. Zabudowa drewniana z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej. 2. Wniosek o parametry dla terenu MN-U: - 15% - maksymalny udział powierzchni zabudowy, - 8 m maksymalna wysokość zabudowy, - 50% - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.	Gruszczyn dz. 324/2	5ZK/WS		1.X 2.X		1. Uwaga nieuwzględniona. Działka jest położona w dolinie Cybiny i stycznie do rzeki. Jest to lokalny korytarz ekologiczny, którego funkcje przyrodnicze należy utrzymać. 2. Uwaga nieuwzględniona. Na działce nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.
5.	20.08.2025		1. Wniosek o przesunięcie linii zabudowy z 25 m od drogi 2KD-Z na 8m. 2. Wniosek o zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 25%.	Gruszczyn dz. 313/28	2US, 2KD-Z		1. X 2.X		1. Uwaga nieuwzględniona. Planowana droga 2KD-Z ma być obwodnicą Swarzędza o dużym natężeniu ruchu. Zbliżanie zabudowy na terenach niezabudowanych jest niezasadne. (min. odległość dla dr powiatowej i wojewódzkiej to 20 m, a krajowej 25 m.). 2. Uwaga nieuwzględniona. Działka jest w większości przeznaczona pod drogę, a pozostała część znajduje się

										poza liniami zabudowy, zatem wniosek jest niezasadny.
6.	22.02.2025		Brak zgody na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i wielorodzinnej z usługami MW/U w okolicach ulic Mechowskiej i Zielińskiej, poza blokiem przy dawnej bazie SKR.	-	-	X	X			Uwaga częściowo uwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną. Wprowadza się zmianę ograniczającą powierzchnię zabudowy na terenie MW do 12%, a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,48. Zabudowa przy ul. Mechowskiej wykracza poza granice opracowania planu.
7.	21.08.2025		Uwagi i zastrzeżenia dotyczą terenów określonych jako MW oraz sprzeczności tego przeznaczenia ze Studium	Gruszczyn dz. 190/2, część 192	MW		X			Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. Wprowadza się zmianę ograniczającą powierzchnię zabudowy na terenie MW do 12%, a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,48. Nowa zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie na terenie 1MN/U może być realizowana jako jednorodzinna. Sprzeczności ustaleń planu ze Studium nie ma, gdyż zgodnie z ustaleniami Studium na terenach M/U może być lokalizowana zabudowa wielorodzinna lub jednorodzinna.
8.	25.08.2025		Zastąpienie projektowanego przeznaczenia jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) przeznaczeniem dopuszczającym zabudowę	Gruszczyn dz. 190/2, 192, 194/2, 191/2	1MN/U		X			Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren

			mieszkaniową wielorodzinną i usługową (MW/U) z możliwością realizacji zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus podpiwniczenie co powinno wskazywać wysokość ok 13,3 m.							MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną. Natomiast w obrębie terenu 1MN/U występuje 8 budynków Mieszkalnych - wszystkie jednorodzinne. Wyważając różne interesy mieszkańców nie przewiduje się dalszego rozwoju zabudowy wielorodzinnej w tym rejonie. Nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako jednorodzinna.
9.	22.08.2025		1. Wniosek o powiększenie terenu 3MN/U w części północnej – poprowadzenie linii rozgraniczającej teren 3MN/U z 2ZK równoległe do ul. Wodnej na całej długości terenu, aż do drogi 2KD-Z z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy poza strefą kontrolowaną gazociągu. 2. Wniosek o zrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północnej części terenu 3MNU z granicą strefy kontrolowanej gazociągu. 3. Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1000 m² na 800 m² na terenie 3MN/U. 4. Wniosek o wprowadzenie możliwości lokalizowania ogrodzeń na terenach 2ZK. 5. Wnoszę o przewidzenie rekompensaty lub możliwość zbycia części działki znajdującej się na terenie 3ZK/WS na rzecz gminy.	Gruszczyn dz.302/19 						

									zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenie 1MN/U może być realizowana jako jednorodzinna.
11.	25.08.2025		1. Wniosek o doprecyzowanie ustalenia §4 pkt 4 lit. b tiret drugie, w taki sposób żeby wskazana powierzchnia sprzedaży jednoznacznie dotyczyła jednego budynku a nie terenu. 2. Wniosek o zmianę ustaleń §4 pkt 4 lit. b tiret drugie i dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m². 3. Wniosek o dopuszczenie na terenie 1U lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy. 4. Wniosek o usunięcie z ustaleń projektu planu §20 pkt 1 lit. a pojęcia „wolnostojący” w odniesieniu do budynków usługowych na terenie 1U. 5. Wniosek o zmianę ustaleń projektu planu §12 ust. 2 pkt.1 lit. b, dotyczącego powierzchni użytkowej usług jako odniesienia do wymaganej ilości miejsc postojowych i zamianę na odniesienie do np. ilości użytkowników na 10 miejsc, ilości zatrudnionych lub powierzchni handlowej/sprzedaży.	Gruszczyn dz. 293/5, 293/10	1U	2.X 3.X 4.X	1.X 5.X		1. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie planu dotyczy łącznej powierzchni sprzedaży w obiektach budowlanych na działce budowlanej. 3. 4. 5. Uwagi nieuwzględnione. 5. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się normatyw ustalony wspólnie w granicach całego planu.
12.	25.08.2025		1. Wniosek o wykonanie rysunku na aktualnej mapie. 2. Wniosek o ustalenie na działkach 195/3, 195/4 (prowadzona działalność), 194/2, 195/2, 197/7 przeznaczenia jako P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. 3. Wniosek o ustalenie na działce 195/3 nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką 66 (pas drogowy ul. Zielińskiej), z uwagi na posadowienie istniejącego budynku. 4. Wniosek o usunięcie terenu MW i przeznaczenie go pod MN/U, w związku z przeznaczeniem ze Studium uikzp. 5. Wniosek o usunięcie zapisu określającego, dla wnioskowanych działek, możliwość	Gruszczyn dz. 195/3, 195/4, 194/2, 195/2, 197/7	1MN/U, MW		1. X 2.X 3.X 4.X 5.X		1. Uwaga nieuwzględniona. Prace planistyczne kontynuuje się na dotychczasowej mapie, z wykorzystaniem podglądu publicznie dostępnych informacji o ewidencji. 2. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze wymienionych dz. wg oznaczeń na aktualnej mapie ewidencyjnej nie występują budynki produkcyjne ani magazynowe, dla których można by dopuścić zachowanie funkcji produkcyjnej w planie. W

			lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej. 6. Wniosek o wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację budynków w granicy działki sąsiedniej, dla wnioskowanych działek. 7. Wniosek o wprowadzenie zapisu, który w jednoznaczny sposób zabezpiecza prowadzoną działalność produkcyjno-usługową wraz z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu i odbudowy istniejących budynków w dniu wejścia w życie planu miejscowego. 8. Wniosek o doprecyzowanie zapisów w zakresie wskazania o jakie konkretnie przepisy odrębne chodzi, zamiast stwierdzenia „przepisy odrębne”. 9. Wniosek o dopasowanie zapisów dotyczących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do innych planów uchwalonych i trakcie sporządzania. 10. Wniosek o dopuszczenie, na wnioskowanym terenie P/U, możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m². 11. Wniosek o doprecyzowanie par. 5 pkt 1) lit. a i dookreślenie jakie obowiązki przy zagospodarowaniu terenu będzie nakładał fakt istnienia głównych zbiorników wód podziemnych nr 143 i 144. 12. Wnoszę o wykluczenie działek objętych wnioskiem i sąsiednich z par. 5 pkt 7 lub zastosowanie wpisu uwzględniającego fakt różnic poziomu terenu. Uwaga, że zapis par.5 ust. 7 jest w sprzeczności z par. 5 ust. 8 ponieważ nasyp ziemny o wysokości 1 m nie zapewni ochrony przed rozprzestrzenianiem się hałasu. 13. Wniosek o wykluczenie działek 195/3 i 195/4 i niewyznaczenie frontu działki na parametr 20 m – dot. par. 10 ust. 2 pkt c. 14. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U ustalić parametr z par. 5 ust. 2, jak dla 2P/U. 15. Wniosek dot. par. 7 ust. 5 lit. a, by doprecyzować o jakie place chodzi. 16. Wniosek dot. par 7 ust. 5 lit. b, by doprecyzować że zapis dotyczy frontów			6.X 8. X 10.X 11.X 12.X	7.X 9.X 10.X 12.X 13.X 14.X 15.X 16.X		zakresie ustaleń dla istniejącej zabudowy w par. 4 pkt 3 planu dopuszczono termomodernizację, zachowanie i przebudowę, a dla rozbudowy i nadbudowy nakazano zachowanie ustaleń niniejszego planu. W ramach usług mogą występować obiekty produkcyjne o charakterze rzemieślniczym. 3. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu pozwalają na zachowanie i przebudowę zabudowy wysuniętej przed linię zabudowy, a przy ewentualnej nadbudowie, rozbudowie lub lokalizacji nowych budynków należy uwzględnić ustalone w planie linii zabudowy. 4. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze między ulicami Zielińską, Swarzędzką i Leśną wyznaczono jako teren MW wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną, nie przewiduje się też rozwoju tego typu zabudowy. 5. Uwaga nieuwzględniona. Zapis o jednym budynku mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym chroni przestrzeń przed zakusami deweloperów do omijania zapisów planu w zakresie min. pow. dz. bud. Zapisy nie dotyczą liczby budynków usługowych na jednej działce. 6. Uwaga uwzględniona. 7. Uwaga nieuwzględniona. Zachowuje się dotychczasowe ustalenia planu w zakresie odnoszącym się do możliwości przekształceń i rozbudowy istniejących budynków. 8. Uwaga uwzględniona.
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

			działek i nie dotyczy boków. 17. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U dopuścić możliwość kondygnacji podziemnej oraz garażu podziemnego. 18. Wniosek by dla wnioskowanego terenu P/U ustalić minimalną intensywność zabudowy na wartość minimalną 0.			18.X	17.X		9. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy planu stworzono w oparciu o projekt uchwały reklamowej dla gminy Swarzędz. 10. Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczalną powierzchnię sprzedaży zwiększa się do 500 m² 11. Uwaga uwzględniona. W uchwale dopisano przedmiot ochrony GZWP – ochronę stanu i jakości wód, co oznacza, że przy planowaniu inwestycji nie mogą występować negatywne skutki na ustawowy przedmiot ochrony. 12. Uwaga częściowo uwzględniona. Nie wyłączono zapisów dla działek, lecz w §5 na końcu dopisano „nasypów, o których mowa w pkt. 8”. 13. Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadzono zmian. Zasady dot. scaleń i podziałów dotyczą tylko procedury scaleń i podziałów, a w przypadku zwykłych decyzji podziałowych nie mają zastosowania. 14. Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się terenu P/U, ani wnioskowanych parametrów. 15. Uwaga nieuwzględniona. Droga oznaczona w planie symbolem 3KD-D ma nazwę plac Gruszczyński. 16. Uwaga nieuwzględniona. Zapis dotyczy wszystkich ogrodzeń lokalizowanych przy drogach lub placach, na działkach narożnych to więcej niż tylko front działki. Zapis nie dotyczy ogrodzeń pomiędzy działkami budowlanymi lub od strony
--	--	--	--	--	--	------	------	--	---

										pól, lasów. 17. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany terenu 1MN/U na P/U; dla 1MN/U wniosek bezprzedmiotowy – są dopuszczone kondygnacje podziemne. 18. Uwaga częściowo uwzględniona. Nie przewiduje się zmiany terenu 1MN/U na P/U, lecz dla 1MN/U wprowadza się wnioskowaną zmianę w zakresie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy: 0.
13.	25.08.2025		1. Wniosek o zmianę parametru dot. zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży z 500 m² na 1200 m². 2. Wniosek o zmianę parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% powierzchni działki budowlanej.	Gruszczyn dz. 313/17, 313/20	4U		1. X 2.X			1. Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja dużego obiektu handlowego wprowadziłaby znaczne zakłócenia w ruchu drogowym. 2. Uwaga nieuwzględniona. Wniosek niezasadny; ustalony parametr dla zabudowy usługowej jest już niski. Zmiana wpływałaby niekorzystnie na retencję wód, bioróżnorodność i adaptację do zmian klimatu.
14.	25.08.2025		1. Sprzeciw wobec proponowanego rozwiązania komunikacyjnego – przebieg planowanej obwodnicy Swarzędza. 2. Wniosek o ponowne przeanalizowanie przebiegu planowanej obwodnicy z uwzględnieniem alternatywnych tras, uwzględnienie opinii mieszkańców oraz przeprowadzenie szczegółowej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze Doliny Cybiny oraz zgodności z regulacjami dotyczącymi obszarów Natura 2000.		2KD-Z		1.X 2.X			1. Uwaga nieuwzględniona. Wraz z rozwojem gminy, w tym urbanizacją terenów) konieczne jest rozwijanie nowej infrastruktury technicznej, która obsłuży zwiększone potoki ruchu. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zaplanowana obwodnica przecina dolinę Cybinę w miejscu, w którym przez lata prowadzona była działalność górnicza i występuje szereg ograniczeń w zainwestowaniu wynikających z istniejącej magistralnej infrastruktury technicznej (linia wysokiego napięcia, gazociąg wysokiego

										ciśnienia). Wybrana lokalizacja przecina korytarz objęty formą ochrony przyrody (obszar Natura 2000), w miejscu wąskim, tj. na możliwie krótkim odcinku. Ocena wpływu na środowisko drogi nie występują chronione siedliska przyrodnicze. Szczegółowa ocena rozwiązań będzie dokonywana na etapie realizacji inwestycji przy procedowaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki:
- zbiór uwag ujętych w wykazie

.....
(podpis Burmistrza)