

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**Uwagi wniesione przez jednostkę pomocniczą Miasta Poznania Osiedle Stare Winogrody.**

1. **Treść uwagi:** Rada Osiedla Stare Winogrody, po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu, składa następujące niżej opisane uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu:

1) Odnosnie terenu 1ZP wnioskujemy o:

- uwzględnienie aktualnego „Projektu Rewaloryzacji Parku Szelągowskiego” opracowanego na zlecenie ZZM przez biuro Kaveoo Invest Sp. z o.o. W szczególności uwzględnienie terenów rekreacyjnych i sportowych (siłownia zewnętrzna i plac zabaw w centrum parku oraz Strefa kalisteniki i bramek do piłki w sąsiedztwie terenu 2KDWpp).
- umożliwienie zlokalizowania przy boisku na terenie 2KDWpp zaplecza sportowego i toalety.
- uwzględnienie projektowanej przez ZZM toalety automatycznej przy głównej alei parkowej nieopodal ul. Ugory i Domu Weterana.

Wprowadzenie w/w uwag będzie zgodne z postulatami zgłoszonymi podczas uzgadniania rewaloryzacji parku przez instytucje miejskie, społeczne i mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Projekt uchwały uzupełniono o zapis dopuszczający lokalizację toalet. Ustalone w planie dopuszczenie lokalizacji „plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk, placów zabaw lub wybiegów dla zwierząt” umożliwia realizację

siłowni zewnętrznej i placu zabaw w centrum parku czy strefy kalisteniki i bramek do piłki w sąsiedztwie terenu 2KDWpp.

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia budowy zaplecza sportowego.

2. **Treść uwagi:** 2) Odnośnie terenu U wnioskujemy o wyłączenie z jego granic obszaru oddalonego o ponad 10 m od południowo – wschodniej elewacji Domu Weterana i przyłączenie tego obszaru do terenu 1ZP. Wprowadzenie w/w uwagi umożliwi włączenie wyżej określonego terenu w tkankę parkową, a co za tym idzie zapewni odpowiednią pielęgnację tych terenów zielonych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Teren oznaczony symbolem U wyznaczony został na rysunku planu zgodnie z podziałem ewidencyjnym. Jednocześnie częściowo uwzględniono uwagę poprzez wprowadzenie w miejscu wskazanym w uwadze strefy zieleni towarzyszącej zabudowie, tj.: „obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, wraz z dojazdami, sieciami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury oraz plenerowymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi”.

3. **Treść uwagi:** 3) Odnośnie terenu 3MW/U wnioskujemy o zaprojektowanie zabudowy zgodnej z obowiązującym Studium uwarunkowań. W tym pasie Studium przewiduje zabudowę jednorodziną. Wprowadzenie w/w uwagi zapewni zgodność MPZP z ustaleniami Studium, dzięki czemu zabudowa ciągnąca się wzdłuż ulicy Ugory będzie miała jednolity charakter.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej. Rezygnacja z możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogłaby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Ponadto w granicach terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu symbolem 3MW/U znajduje się istniejąca zabudowa o gabarytach willi miejskiej (a nie zabudowy jednorodzinnej) oraz zabudowa o funkcji usługowej. Wyznaczone przeznaczenie jest również zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września

2014 r.), w którym określono, że na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.

4. **Treść uwagi:** 4) Odnośnie terenu 2KD-D wnioskujemy o:

- jednoznaczne opisanie w planie rzędnych osi ulicy Czaplej w kilku charakterystycznych punktach,
- korektę końca terenu tak, ażeby ochronić starodrzew rosnący tuż przy linii obszaru 2E i granicy opracowania.

Wprowadzenie w/w uwag umożliwi jednoznaczne określenie wytycznych dla rzędnych drogi 3KDWs oraz określenie wysokości zabudowy budynków do niej przyległych a także wpłynie na ochronę istniejącej starej zieleni, która mogłaby być zachowana (grafika w punkcie 6).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wnioskowane w uwadze rzędne ulicy będą określone na etapie konkretnego projektu budowlanego przy realizacji drogi. Określenie ich jest kwestią poza regulacjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Droga oznaczona symbolem 2KD-D została wyznaczona zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.).

Ponadto wpłynęła przeciwna uwaga mówiąca o połączeniu dróg oznaczonych jako KDW i 2KD-D.

5. **Treść uwagi:** 5) Odnośnie terenu 4MW wnioskujemy o:

- zachowanie określonej w projekcie planu linii zabudowy i pasa zieleni od strony ul. Czaplej,
- określenie maksymalnej wysokości zabudowy 10 m liczonych od poziomów wejść projektowanych przy ulicy Czaplej (teren 2KD-D) niezależnie od tego, że będzie określona wysokość bezwzględna nad poziomem morza,

- określenie bezwzględnej wysokości zabudowy – 81 m n.p.m. i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja (liczona od ulicy Czaplej) jako odsunięta o nie mniej niż 2,5 m od strony terenu 3KDWpp u podzielona na nie mniej niż 4 części, odsunięte od siebie o nie mniej niż 10 m, przy czym powierzchnia łączna tej kondygnacji nie może być większa niż 980 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej. Wprowadzenie w/w uwag będzie zbieżne z ideą przedstawioną przez MPU na wizualizacji podczas dyskusji publicznej w dniu 01.03.2022 r., którą niżej załączamy i uszczegółowi pomysł twórców projektu MPZP.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi – wnioskowano również o zwiększenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono zapisów dotyczących wysokości czy liczby kondygnacji. Określony parametr jest zgodny z dotychczas obowiązującym dla tego terenu mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Obniżenie wysokości budynków mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Ponadto postulaty zawarte w pkt 5 dotyczące wysokości są rozbieżne: wysokość 10 m liczona od poziomów wejść i 81 m n.p.m.

Częściowe nieuwzględnienie uwagi wynika z zawartych projekcie planu zacytowanych zapisów dotyczących:

- wysokości – 81 m n.p.m.,
- pasa zieleni i linii zabudowy,
- powierzchni ostatniej kondygnacji.

**6. Treść uwagi:** 6) odnośnie terenu 2MW/U wnioskujemy o:

- odsunięcie północno-zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę południowo-wschodnią tak, aby kontynuowała ona linię zabudowy ustaloną na terenie 4MW. Poniżej przykładowa proponowana linia zabudowy;
- wysokość budynków nie większą niż 80 m n.p.m. i nie więcej niż 3 kondygnacje (liczone od strony północno-zachodniej), przy czym ostatnia kondygnacja o powierzchni nie większej niż 500 m<sup>2</sup>;

- zaplanowanie połączenia pieszego (jak na załączonej grafice), dzięki któremu będzie możliwość bezpośredniego pieszego połączenia z sąsiadującymi osiedlami. Wprowadzenie w/w uwagi dot. wysokości zabudowy będzie zbieżne z ideą przedstawioną przez MPU na wizualizacji, którą załączyliśmy w punkcie 5, natomiast przesunięcie linii zabudowy zapewni optymalne doświetlenie istniejących sąsiadujących budynków podobnie jak ma to miejsce na terenie 4MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi – wnioskowano też o zwiększenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie.

W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono wysokości zabudowy ponieważ określony parametr jest zgodny z obowiązującym dla tego terenu mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Obniżenie wysokości zabudowy na tym terenie mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Ponadto linie zabudowy od strony północno-zachodniej w przybliżeniu poprowadzono na podstawie przebiegu linii zabudowy z ww. obowiązującego miejscowego planu.

Częściowe nieuwzględnienie uwagi wynika z zawartych w projekcie planu zacytowanych zapisów dotyczących:

- wysokości – 80 m n.p.m.,
- powierzchni ostatniej kondygnacji.

Z uwagi na zróżnicowaną strukturę własności, różnice w ukształtowaniu terenu oraz zamknięty charakter okolicznych osiedli ich otwarcie dla mieszkańców pozostaje w gestii właścicieli terenu. Jednocześnie plan dopuszcza lokalizację ciągów pieszych innych niż ustalone na rysunku planu. Zatem otwarcie się osiedla graniczącego z planem na zaplanowaną drogę publiczną oznaczoną jako 2KD-D jest możliwe, jednakże są to kwestie poza regulacjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. **Treść uwagi:** 7) Odnośnie terenu 5MW wnioskujemy o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 3MW w miejscach elewacji okiennych budynków zlokalizowanych na tym terenie. Wprowadzenie w/w uwagi zapewni optymalne doświetlenie istniejących sąsiadujących budynków na terenie 3MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi – wnioskowano o likwidację wyznaczonych linii zabudowy, aby możliwe było zrealizowanie budynków bliżej już istniejącej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3MW. W związku z powyższym utrzymano przebieg linii zabudowy wyznaczonych w projekcie planu.

Kwestie doświetlenia budynków regulowane są w przepisach nadrzędnych w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).

8. **Treść uwagi:** 8) Odnośnie terenu 1MW/U wnioskujemy o:

- ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 17 m i nie więcej niż 5 kondygnacji,
- odsunięcie południowo-zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy do minimum 5 m od granicy z terenem 3MN.

Wprowadzenie uwagi dot. wysokości zabudowy zapewni, że zabudowa na terenie 1MW/U nie będzie wyższa niż istniejąca zabudowa na terenach 2MW i 3MW. (Zaproponowane podwyższenie istniejącej zabudowy na terenach 2MW i 3MW jest ekonomicznie nieuzasadnione i pewnie nigdy nie zostanie zrealizowane). Przesunięcie linii zabudowy wynika z konieczności ochrony przestrzeni ogrodów działek na terenie 3MN.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy określona w projekcie planu dla terenu 1MW/U nawiązuje do wysokości zabudowy w sąsiedztwie, która ma zróżnicowaną wysokość. Zgodnie z Systemem Informacji Przestrzennej Miasta Poznania zabudowa na terenie oznaczonym jako 3MW ma wysokość 20 m i miejscowo 6 kondygnacji. Natomiast po drugiej stronie drogi oznaczonej symbolem KDW wysokość budynków zawiera się w przedziale od 5 do 7 kondygnacji i około 21 m. Ponadto wyznaczone linie zabudowy uwzględniają istniejącą zabudowę.

## § 2

### **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

#### **1. Treść uwagi: WILCZAK**

Dojazd do planowanej nowej zabudowy wzdłuż wsch. Odcinka ul. Czaplej i prostopadle do niego proponuję od ul. Wilczak.

Puszczenie ruchu samochodów od ul. Ugory doprowadzi do dalszej degradacji tej ulicy, która powinna mieć charakter alei spacerowej, tym bardziej, że część rosnących przy niej drzew jest cenna.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag nie zmieniono klasy drogi, tj. ulicy Czaplej oznaczonej jako KDW (droga wewnętrzna), zgodnie z postulatami społeczności lokalnej.

Ponadto między drogami oznaczonymi symbolami KDW i 2KD-D różnica wysokości poziomu terenu wynosi około 2 m, co znacząco utrudniłoby lub uniemożliwiłoby realizację połączenia tych dróg.

Droga oznaczona jako KDW jest drogą wewnętrzną, obecnie przejazd przez nią jest ograniczony. Na tej drodze zlokalizowany jest szlaban ograniczający przejazd. Ponadto droga stanowi własność prywatną.

#### **2. Treść uwagi:** Proponuję też budowę parkingu podziemnego pod parkingiem i garażami przy ul. Ugory z wjazdem jak najbliżej ul. Wilczak, by ograniczyć do minimum ruch samochodowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Ustalone w planie dopuszczenie kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych jako KDWpp, w tym także poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, umożliwia realizację parkingu podziemnego bez wprowadzenia zmian do projektu planu. Kwestie organizacji ruchu obejmują zagadnienia poza zakresem miejscowego planu.

#### **3. Treść uwagi:** W miejscu parkingu postawiłbym kilka willi miejskich nawiązujących do istniejącej, przedwojennej zabudowy ulicy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W toku prowadzonej procedury planistycznej strona społeczna podtrzymywała postulat dotyczący niedogęszczenia zabudowy. Jednocześnie dla danego obszaru istotna jest również konieczność utrzymania miejsc parkingowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. **Treść uwagi:** Dziką zielenią na tyłach nowej zabudowy i domu weterana należy zagospodarować i scalić z Parkiem Szelągowskim.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Wskazany w uwadze teren położony jest poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dodatkowo teren ten oznaczony jest na rysunku planu szrafem zieleni towarzyszącej zabudowie. W związku z powyższym nie ma przeciwwskazań dla zagospodarowania terenu zielenią, jednakże z uwagi na pełnioną funkcję domu spokojnej starości nie może on stanowić ogólnodostępnego, otwartego terenu parku Szelągowskiego.

### § 3

#### **Uwaga wniesiona przez Dalpo Projekt sp. z o.o.**

1. **Treść uwagi:** Dotyczy: DZIAŁKA 22/10

Jako właściciel terenu wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

- likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż północno wschodniej granicy działki i zastosowanie przepisów wykonawczych Prawa Budowlanego – Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §12.

**Uzasadnienie:** Nieprzekraczalna linia zabudowy – wzdłuż granicy wschodniej.

Nie ma żadnych przesłanek do aby ograniczać zabudowę wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 5 gdyż wszystkie wymagane odległości zostaną zachowane stosując odległości zgodne z §12 Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zabudowa na terenie sąsiednim znajduje się w odległości minimum 5,5 m od wspólnej granicy działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi. Strona społeczna wnioskowała o większe odsunięcie linii zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 3MW, w związku z powyższym



utrzymano przebieg linii zabudowy wyznaczonych w projekcie planu. Z uwagi na sprzeczne postulaty nie wprowadzono zmian na rysunku planu w zakresie linii zabudowy.

2. **Treść uwagi:** wprowadzenie zapisu ogólnego do planu, który zezwala na wykonywanie instalacji fotowoltaicznych.

**Uzasadnienie:** Fotowoltaika. Z uwagi na niepewność na rynkach energetycznych oraz dążenie do niskoemisyjności możliwość wykonania instalacji fotowoltaicznych jest w dzisiejszych czasach bardzo ważnym aspektem, który Miasto musi brać pod uwagę podczas kształtowania prawa lokalnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Bez zmian w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy określonej w przepisach odrębnych.

## § 4

### **Uwaga wniesiona przez Dalpo Projekt sp. z o.o.**

1. **Treść uwagi:** Dotyczy: DZIAŁKA 22/9

Jako właściciel terenu wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

- likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż północno wschodniej granicy działki i zastosowanie przepisów wykonawczych Prawa Budowlanego – Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §12.

**Uzasadnienie:** Nieprzekraczalna linia zabudowy – wzdłuż granicy wschodniej. Nie ma żadnych przesłanek do aby ograniczać zabudowę wzdłuż wschodniej granicy z działką nr 5 gdyż wszystkie wymagane odległości zostaną zachowane stosując odległości zgodne z §12 Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zabudowa na terenie sąsiednim nie występuje.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi. Strona społeczna wnioskowała o większe odsunięcie linii zabudowy od strony terenu oznaczonego jako 3MW, w związku z powyższym utrzymano przebieg linii zabudowy wyznaczonych w projekcie planu. Z uwagi na sprzeczne postulaty nie wprowadzono zmian na rysunku planu w zakresie linii zabudowy.

2. **Treść uwagi:** wprowadzenie zapisu ogólnego do planu, który zezwala na wykonywanie instalacji fotowoltaicznych.

Uzasadnienie: Fotowoltaika. Z uwagi na niepewność na rynkach energetycznych oraz dążenie do niskoemisyjności możliwość wykonania instalacji fotowoltaicznych jest w dzisiejszych czasach bardzo ważnym aspektem, który Miasto musi brać pod uwagę podczas kształtowania prawa lokalnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Bez zmian w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy określonej w przepisach odrębnych.

## § 5

### Uwaga wniesiona przez Dalpo Projekt sp. z o.o.

1. **Treść uwagi:** Dotyczy: DZIAŁKA 22/11

Jako właściciel terenu wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

- zmiana linii zabudowy w odniesieniu do ul. Czaplej, wzdłuż granicy południowej zgodnie z załącznikiem graficznym.

Uzasadnienie: Linia zabudowy. Projektowane usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy ogranicza możliwość zabudowy – wykonania wjazdu na kondygnację podziemną bez znaczącego uszczerbku dla zabudowy. Ponadto jest niezgodne z powszechną metodologią urbanistyczną dotyczącą wyznaczania linii zabudowy. Przesunięcie linii zabudowy w głąb działki 22/11 powoduje wprowadzenie nieładu urbanistycznego w pierzei ulicy Czaplej. Proponujemy: dostosowanie linii zabudowy wytyczonej przez budynek 21 zgodnie z załączonym rysunkiem.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zabudowę na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 5MW (obejmującym m.in. działkę nr 22/11) projektowano jako wspólne zamierzenie inwestycyjne. Wyznaczone linie zabudowy oraz zapisy projektu planu pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskich, dla której parametry są określone w projekcie planu.

Odsunięcie linii zabudowy od ul. Czaplej i określenie strefy zieleni wyznaczono analogicznie dla terenu 5MW oraz 4MW w celu wykształcenia przyjaznej strefy ulicy:

z oddalonymi elewacjami nowej zabudowy i uzupełnioną zielenią konkretnie wzdłuż drogi oznaczonej jako 2KD-D. Elementy te mają wpływ na odbiór danej przestrzeni z perspektywy przechodnia.

W stosunku do linii rozgraniczających terenu drogi 2KD-D na obszarze zabudowy wielorodzinnej 4MW odsunięto linie zabudowy o około 13 m. Analogicznie odsunięto linie zabudowy na terenie zabudowy wielorodzinnej 5MW.

2. **Treść uwagi:** likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż północno wschodniej granicy działki i zastosowanie przepisów wykonawczych Prawa Budowlanego – Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §12.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy – wzdłuż granicy wschodniej. Nie ma żadnych przesłanek do aby ograniczać zabudowę wzdłuż wschodniej granicy działki gdyż wszystkie wymagane odległości zostaną zachowane stosując odległości zgodne z §12 Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zabudowa na terenie sąsiednim znajduje się w odległości minimum 8,9 m od granicy działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi. Strona społeczna wnioskowała o większe odsunięcia linii zabudowy od strony terenu 3MW. W związku z powyższym utrzymano przebieg linii zabudowy wyznaczonych w projekcie planu. Z uwagi na sprzeczne postulaty nie wprowadzono zmian na rysunku planu w zakresie linii zabudowy.

3. **Treść uwagi:** likwidacja „zieleni towarzyszącej zabudowie” w południowej części działki.

Uzasadnienie: Zieleń towarzysząca zabudowie. Wprowadzanie przymusu wykonania skweru zieleni na terenie prywatnym godzi w interes prywatny. Powierzchnia tej strefy – wg załącznika graficznego – 300 m<sup>2</sup> 36% powierzchni działki, przekracza wymagany współczynnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, który wynosi 30%. Powyższe powoduje niezgodność części rysunkowej z częścią tekstową co może być powodem do unieważnienia Planu. Kolejnym argumentem jest bardzo bliskie sąsiedztwo wielohektarowego parku oraz terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki warta.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Utrzymano wyznaczoną w projekcie planu strefę zieleni towarzyszącą zabudowie, w ramach której spełniony może zostać obowiązek wynikający z § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który mówi, że „W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej”. W związku powyższym zasadne jest utrzymanie wskazanej strefy zieleni towarzyszącej zabudowie.

Jednocześnie zapis dotyczący powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni działki budowlanej, która nie musi być równoznaczna z działką ewidencyjną. Odsunięcie linii zabudowy od ul. Czaplej i określenie strefy zieleni wyznaczono analogicznie dla terenu zabudowy wielorodzinnej 5MW oraz 4MW w celu wykształcenia przyjaznej strefy ulicy: z oddalonymi elewacjami nowej zabudowy i uzupełnioną zielenią, konkretnie wzdłuż drogi oznaczonej jako 2KD-D. Elementy te mają wpływ na odbiór danej przestrzeni z perspektywy przechodnia.

4. **Treść uwagi:** wprowadzenie zapisu ogólnego do planu, który zezwala na wykonywanie instalacji fotowoltaicznych.

**Uzasadnienie:** Fotowoltaika. Z uwagi na niepewność na rynkach energetycznych oraz dążenie do niskoemisyjności możliwość wykonania instalacji fotowoltaicznych jest w dzisiejszych czasach bardzo ważnym aspektem, który Miasto musi brać pod uwagę podczas kształtowania prawa lokalnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Bez zmian w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy określonej w przepisach odrębnych.

## § 6

### Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

1. **Treść uwagi:** Działając jako właścicielka nieruchomości o nr geod. 16/1 obręb: Winiary, położonej przy ul. Czapla 3, o powierzchni 853,79 m<sup>2</sup> wnoszę o wprowadzenie do

zapisów projektu przedmiotowego mpzp uzupełnienia w formie zapisu, który będzie umożliwiał w obszarze oznaczonym symbolem: 1MN dokonanie wtórnego podziału nieruchomości gdzie każda z powstałych działek będzie miała powierzchnię 400 m<sup>2</sup> i będzie można na każdej z nich wybudować wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny lub połowę budynku bliźniaczego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Działka nr 16/1 stanowi część wykształconego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa w układzie wolno stojącym. W związku z tym w planie oznaczono ten kwartał zabudowy symbolem 1MN, dla którego ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Wprowadzenie zabudowy w układzie bliźniaczym zaburzy ład przestrzenny. Ponadto na terenie 1MN obecnie znajdują się działki o większej powierzchni niż określone w uwadze 400 m<sup>2</sup>. Dlatego plan ustala powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę wolno stojącą.

2. **Treść uwagi:** Jako alternatywne do ww. wnoszonego przeze mnie uzupełnienia mpzp wnoszę o rozpatrzenie możliwości zmiany sposobu zabudowy przedmiotowej działki o nr geod. 16/1; z określonej dla terenów oznaczonych symbolem 1MN i włączenie jej do terenu objętego symbolem 5MW tj. symbolem jakim oznaczony jest teren najbliższego sąsiedztwa przedmiotowej działki - po drugiej stronie wspólnej drogi wewnętrznej – obejmujący działki nr geod. 22/8; 22/9; 22/10; 22/11; umożliwiającym budowę na niej budynku wielorodzinnego typu willi miejskiej.

Uzasadnienie: Wnioskowane przeze mnie uzupełnienie zapisów przedmiotowego projektu mpzp pozwala przy pełnym zachowaniu przyjętej w tym projekcie koncepcji zagospodarowania przestrzennego i ładu przestrzennego oraz oddziaływania na otoczenie – zachowaniu tego samego wskaźnika intensywności zabudowy, niemal tej samej lub tej samej powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy, a w konsekwencji przy zachowaniu takich samych warunków oddziaływania na otoczenie i mieszkańców – pozwala na bardziej funkcjonalne zagospodarowanie uzyskanej powierzchni mieszkaniowej. Natomiast proponowana przeze mnie jako alternatywna możliwość włączenia przedmiotowej działki nr geod. 16/1 do terenu oznaczonego symbolem 5MN nawiązuje do sąsiedniej zabudowy działek nr geod. 22/8; 22/9; 22/10; t.j. zabudowy typu „wille miejskie” i harmonijnie wpisuje się w przyjętą w przedmiotowym mpzp koncepcję

ładu przestrzennego. Wprowadzenie do w/w projektu mpzp wnioskowanego przeze mnie uzupełnienia jest moim zdaniem racjonalne i zasadne. Dlatego też proszę o jego rozpatrzenie i zaakceptowanie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Działka nr 16/1 stanowi część wykształconego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa w układzie wolno stojącym. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaburzy ład przestrzenny – działka nr 16/1 oraz teren 5MW rozdzielone są terenem drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem 3KDWxs, i nie stanowią wspólnej przestrzeni funkcjonalnej.

## § 7

### **Uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka”.**

1. **Treść uwagi:** W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” z siedzibą w Poznaniu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelałowskiej i Wilczak” w Poznaniu jako współwłaściciel, a zarazem zarządca nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinny przy ulicy Wilczak 12 w Poznaniu (działka gruntu nr 38), a także przy ulicy Czapla 21 w Poznaniu (działka gruntu nr: 22/25, 22/24 oraz 22/23) składamy niniejszym uwagi do przedmiotowego projektu. Przy czym uwagi reprezentowanej przez nas Spółdzielni odnoszą się co do zapisów zawartych w przedmiotowym projekcie, a dotyczących zagospodarowania m.in. działek gruntu nr:

- a) 22/9, 22/10, 22/11, ark. 26, obręb Winiary, położonych w Poznaniu przy ul. Czapla (a które to działki gruntu sąsiadują bezpośrednio z przysługującą Spółdzielni zabudowaną działką gruntu o w/w nr: 22/25),
- b) A także działek gruntu nr: 23/5 oraz 23/6 położonych w Poznaniu przy ul. Czapla (które według wydruku pobranego w dniu 04.04.2022 r. z rządowego portalu: [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) mają oznaczenie jako jedna działka gruntowa nr: 23/2), a które to działki posadowione są w bezpośrednim sąsiedztwie w/w działki zabudowanej nr: 22/25.

Na samym początku wskazujemy, iż od podjęcia w dniu 25.04.2017 roku przez Radę Miasta Poznania Uchwały nr: XLVII/809/VII/2017 w sprawie przystąpienia przez Miasto Poznań do sporządzenia (nowego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu obejmującego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” aktywnie uczestniczy w dotychczasowych konsultacjach z tym związanych, przekazując m.in. swoje uwagi jak i spostrzeżenia, wynikające z jej wieloletniego doświadczenia jako zarządcy nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ul. Czapla 21 oraz przy ul. Wilczak 12. Już w piśmie z dnia 26.06.2017 r. (nr: L.dz. PZ/2722/2017) skierowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka” do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu (tj. tuż po podjęciu przez Radę Miasta Poznania w/w uchwały dotyczącej przystąpienia do prac nad opracowaniem nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu), a następnie w kolejnym piśmie z dnia 30.11.2018 r. (skierowanym po pierwszych konsultacjach społecznych) oraz w piśmie z dnia 3.12.2018 r. (skierowanym po drugich konsultacjach społecznych) reprezentowana przez nas Spółdzielnia zgłaszała (i nadal zgłasza) występujące problemy bezpośrednio związane z zagospodarowaniem terenu (Rejonu) objętego projektem opisanego w/w Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym zwłaszcza pod kątem planowanego zagospodarowania w/w działek gruntu nr: 22/9, 22/10, 22/11 oraz nr: 23/5 i 23/6, położonych w Poznaniu przy ul. Czapla. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” cały czas przestrzega przed negatywnymi konsekwencjami, które będą wynikać z wprowadzenia błędnych rozwiązań (Zapisów) w ustalonym obecnie Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu. Jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” nadal podtrzymuje wszystkie swoje dotychczasowe uwagi jak i spostrzeżenia, które przedstawiła już Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu w związku z prowadzonymi pracami nad opracowaniem nowego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla opisanego wyżej Rejonu, a które zawarte zostały – jak już wyżej mowa m.in. w/w pismach Spółdzielni z dnia 26.06.2017 r., z dnia 30.11.2018 r. oraz z dnia 3.12.2018 r.

Odnosząc się w dalszej części niniejszego pisma do konkretnych rozwiązań (Zapisów) przyjętych wyłożonym do publicznego wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu koniecznym jest w tym miejscu odwołanie się do zasady zrównoważonego rozwoju, którą to zasadę Miasto Poznań uznało za jeden z podstawowych aspektów swojej „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030”. Przyjęta przez Miasto Poznań zasada zrównoważonego rozwoju zakłada między innymi dalszy rozwój Miasta Poznania jako prężnej metropolii przy jednoczesnym zapewnieniu dobrostanu zarówno obecnym, jak i przyszłym jego mieszkańcom. Odnosząc

powyższą zasadę do rozwiązań (Zapisów) wprowadzonych w przedłożonej obecnie wersji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu, to z całą stanowczością stwierdzić należy, iż ich podstawową wadą jest problem rażącego niedostrzeżenia przez autorów przedłożonego projektu niebezpieczeństw wynikających z części proponowanych dotychczas zapisów, a które to niebezpieczeństwa zagrażają zrównoważonemu rozwojowi na tej lokalizacji Poznania (Rejonie).

Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” – aby zapewnić zachowanie bezsprzecznie wyjątkowego charakteru okolicy objętej powstającym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego niezbędne jest precyzyjne określenie dopuszczalnych funkcji dla nowej zabudowy. W tym kontekście, aby nie dopuścić do nadmiernego napływu użytkowników z zewnątrz konieczne jest zachowanie mieszkalnego charakteru nowej zabudowy z dopuszczeniem jedynie usług lokalnych.

Należy również zrezygnować – jako zasady ogólnej – z możliwości lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych.

Z tego samego powodu konieczne jest takie ustalenie intensywności projektowanej zabudowy aby osiągnąć stopniowanie gęstości zabudowy w kierunku terenów zielonych ogólnodostępnych, od zwartej istniejącej zabudowy wielorodzinnej, do wolno stojącej zabudowy jednorodzinnej.

Zwiększenie wartości istniejących nieruchomości (obietowane m.in. w materiałach przedstawionych podczas dyskusji publicznej w dniu 01.03.2022 r.), możliwe jest pod warunkiem uporządkowania przestrzennego, ale tylko w taki sposób, aby nowa zabudowa nie przekreśliła obecnych walorów miejsca (np. wyjątkowego widoku związanego z ukształtowaniem terenu oraz bliskością rzeki: Warty i przylegających terenów zielonych) i jednocześnie nie przysporzyła nowych problemów funkcjonalno-przestrzennych. Rozważając oba powyższe postulaty, oczywistym jest, że należy uwzględnić również wydolność obecnego układu komunikacji wewnętrznej i występujące w godzinach szczytu problemy z płynnym włączeniem się do ruchu miejskiego. W tym miejscu podnieść należy, iż w ostatnich latach w Rejonie ulic Szelągowska – Wilczak – Serbska przybyło nowej zabudowy mieszkalnej na około 2.100 lokali mieszkalnych. Z całą stanowczością uznać należy, iż jest to bardzo znacząca ilość nowych mieszkań we wskazanej okolicy. W związku z tym przyjąć należy, iż dla bezpośredniej okolicy (z którą sąsiaduje Rejon objęty przedmiotowym MPZP) nastąpił wzrost liczby samochodów szacunkowo o dodatkowe 3.100 pojazdów. Faktem powszechnie znanym jest ogromna niewydolność układu drogowego istniejącego w opisanym Rejonie jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, co



przejawia się m.in. w istotnym braku miejsc postojowych. Trudno zatem spodziewać się, aby zwiększenie liczby użytkowników miało poprawić istniejący stan. Z całą stanowczością przyjąć należy, że dotychczasowa niewydolność układu drogowego na opisywanym terenie jeszcze się dodatkowo pogorszy. W tej sytuacji nie będzie można mówić o przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju, a tym bardziej o wynikającym z niej dążeniu do zachowania dobrostanu obecnych jak i przyszłych mieszkańców opisanego Rejonu. Dlatego też zdaniem wnioskodawcy jeszcze przed podjęciem ostatecznych decyzji co do treści omawianego Planu niezbędna jest szczegółowa analiza konsekwencji, jakie będą miały konkretne parametry zabudowy na komunikację i to w Rejonie objętym Planem, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.

Kolejnym elementem decydującym o charakterze i standardzie przestrzeni zabudowanej jest zieleń, czy też jej brak, i to zarówno na terenach ogólnie dostępnych, jak i na terenach inwestycyjnych. Niestety w praktyce zwykle przegrywa ona z aspektem ekonomicznym inwestycji. Dlatego też szczególnie na terenach o wyjątkowych walorach krajobrazowych jak i przyrodniczych, co ma miejsce w tym przypadku, w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego należy uwzględnić jednoznaczne zapisy obligujące inwestorów do realizacji terenów zielonych zgodnie z Głównymi celami kształtowania zieleni dla Miasta Poznania. W tym też kontekście nie do przyjęcia są proponowane w wyłożonym projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisy, zgodnie z którymi utworzenie szpalerów drzew, czy też odtworzenie istniejącej zieleni, występują jedynie jako zalecenia. Negatywny wpływ na stan zieleni, będzie miało także traktowanie strefy zieleni towarzyszącej, jako parkingu dopuszczając przeznaczenie na ten cel 50% powierzchni. Konsekwencje pozostawienia ostatecznej decyzji dotyczącej uzupełnienia zabudowy zielenią inwestorom można zaobserwować na obszarze zabudowanym MPZP Wilczak – Czapla, gdzie w praktyce spełniono jedynie minimum określone w MPZP i efekcie istniejące powierzchnie zabetonowane dominują i przytłaczają niewielkie powierzchnie zielone.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wstęp do pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” stanowi uwagę ogólnego sprzeciwu dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu.

Zagadnienia wskazane we wstępie do uwagi kwestionują założenia przyjęte w projekcie planu, którego głównymi celami są: zatrzymanie niekontrolowanego dogęszczania

zabudowy, określenie parametrów dla planowanej zabudowy, ustalenie zasad ochrony terenów zieleni, w tym zieleni osiedlowej, oraz zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.

Wskazywane w uwadze, składane w toku procedury planistycznej, wcześniejsze pisma Wspólnoty Mieszkaniowej „Wielkopolanka” podlegały analizom i rozstrzygnięciom na poszczególnych etapach.

Wnioski do projektu mpzp zostały rozpatrzone zgodnie z Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Poznania z dnia 7 października 2021 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu. Uwagi i spostrzeżenia składane na etapie opracowania projektu mpzp – przed rozpoczęciem etapu formalnego opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu – dotyczą już jego nieaktualnej wersji.

Kwestionowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka” dopuszczenie lokalizacji usług ma na celu zapewnienie podstawowych potrzeb mieszkańców tej dzielnicy miasta. Ponadto lokale usługowe są już zlokalizowane także na parterach istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Idea stopniowania intensywności zabudowy, zarówno w zakresie parametrów, jak i funkcji, została zastosowana w projekcie miejscowego planu. Struktura funkcjonalno-przestrzenna kształtuje się następująco: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (o parametrach nawiązujących do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy) poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną kończy się obszarem zielonym – parkiem Szelągowskim. Tereny zieleni urządzonej o powierzchni aż 5,5 ha stanowią 31% powierzchni obszaru objętego przedmiotowym projektem planu.

Wyjaśnić należy również, że zgodnie z zapisami projektu planu ustalono nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Ponadto zachowano istniejące funkcje parkingowe przy ulicy Ugory – wyznaczenie terenów KDWpp i dotyczące ww. terenów ustalenia projektu planu umożliwiającą realizację większej liczby miejsc postojowych.

Podkreślić należy także, że wskazane na rysunku planu strefy zieleni, określona minimalna powierzchnia powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej oraz wskazane drzewa chronione planem stanowią nakazy, a nie jak przedstawia Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” – zalecenia. Wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych w strefie zieleni

towarzyszącej zabudowie, natomiast na pozostałych projekt planu ustala zakaz lokalizacji miejsc postojowych w ww. strefie zieleni.

2. **Treść uwagi:** PROPONOWANE przez wnioskodawcę ZMIANY poszczególnych zapisów dotyczących w przedłożonym projekcie Planu:

- a) 1MW/U - §10 ust. 18 lit. f – dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych na terenie KDW – dla istniejącego budynku, ale w przypadku budowy nowego budynku należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe na działce własnej;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z zapisami projektu planu ustalono nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, przy czym granice inwestycji mogą obejmować także tereny dróg wewnętrznych.

3. **Treść uwagi:** b) 1MN/2MN/3MN – intensywność zabudowy – 1,0 (wg wstępnych obliczeń Spółdzielni na podstawie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, intensywność zabudowy na poziomie proponowanych 1,4 – 1,6 jest zbyt wysoka) / wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie większa niż 5m przy dachu płaskim to zbyt dużo – wg Spółdzielni powinna być rozróżniona wysokość budynku gospodarczego i garażu w zależności od typu dachu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Intensywność zabudowy została prawidłowo określona – powierzchnia całkowita wykorzystywana do określenia maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997, jest definiowana jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym piwnicy po obrysie zewnętrznym ścian wraz ze wszystkimi obiektami takimi jak: tarasy, balkony, zjazdy do garażu, schody zewnętrzne, podcienie. Natomiast ustalona w projekcie planu wysokość garaży lub budynków gospodarczych – nie większa niż 5 metrów – zapewnia właściwe funkcjonowanie obiektu.

4. **Treść uwagi:** c) MN/U - §13 ust. 1 – lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne na zasadzie służebności, dlatego niekorzystny byłby zwiększony ruch samochodowy w przypadku usług;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W granicy terenu oznaczonego symbolem MN/U, tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, uwzględniono istniejącą zabudowę usługową.

Ponadto usługi niezbędne na osiedlach mieszkaniowych uzupełniają i zapewniają podstawowe potrzeby mieszkańcom. Jednocześnie w planie ustalono zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni oraz warsztatów samochodowych.

W zakresie dostępności do dróg każda działka budowlana w granicach miejscowego planu ma dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

5. **Treść uwagi:** d) 4MW – zabudowa w formie „willi miejskiej” o  $PZ < 250 \text{ m}^2$  /  $PZ < 25\%$  / udział powierzchni biologicznie czynnej  $> 40\%$  / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków 80 m n.p.m. i do 4 kondygnacji / bez usług w parterach;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi. Wnioskowano o zwiększenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono parametrów zabudowy. Ponadto ww. teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Obniżenie ustalonych w nim parametrów mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Jednocześnie ta wysokość została już obniżona (w wyniku opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej) w stosunku do prezentowanej koncepcji na etapie II konsultacji społecznych oraz w stosunku do wnioskowanej wysokości przez właściciela terenu.

Częściowe nieuwzględnienie uwagi wynika z zawarcia w uwadze parametrów takich jak ustalone w projekcie planu (wysokość budynków do 4 kondygnacji).

6. **Treść uwagi:** e) 5MW – udział powierzchni biologicznie czynnej  $> 40\%$  / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków – 12m określona rzędną bezwzględną / czwarta kondygnacja cofnięta o 2,5m od strony 3KDWpp / bez usług w parterach;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi. Wnioskowano o zwiększenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono parametrów zabudowy. W projekcie planu dla terenu oznaczonego jako 5MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustalono odsunięcie o nie mniej niż 1,5 m czwartej kondygnacji, ale od strony terenu drogi 3KDWxs, a nie – jak określono w treści uwagi – od strony terenu 3KDWpp.

7. **Treść uwagi:** f) 1MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze / intensywność zabudowy – 2,0 / wysokość budynków – 16m określona rzędną bezwzględną i do 5 kondygnacji (taka sama jak w istniejących budynkach mieszkalnych przy ul. Czapla 21);

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wysokość zabudowy określona w projekcie planu „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U nawiązuje do wysokości zabudowy w sąsiedztwie, która ma zróżnicowaną wysokość. Zgodnie z Systemem Informacji Przestrzennej Miasta Poznania zabudowa na terenie oznaczonym jako 3MW ma wysokość 20 m i miejscowo 6 kondygnacji. Natomiast po drugiej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW wysokość budynków zawiera się w przedziale od 5 do 7 kondygnacji i około 21 m.

Jednocześnie na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej 1MW/U nie występują znaczące różnice poziomu terenu. W związku z tym nie ma konieczności określania rzędnych wysokości w m n.p.m.

8. **Treść uwagi:** g) 2MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „wille miejskie” o  $PZ < 250m^2$  /  $PZ < 25\%$  / udział powierzchni biologicznie czynnej  $> 40\%$  / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków 80 m n.p.m. i do 4 kondygnacji / czwarta kondygnacja cofnięta o 2,5 m od strony KD - Dxs;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze wniesiono przeciwstawne uwagi – wnioskowano o zwiększenie parametrów dotyczących zabudowy. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono

parametrów zabudowy. Ponadto ww. teren objęty jest obowiązującym mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Obniżenie ustalonych w nim parametrów mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Jednocześnie ta wysokość została już obniżona w stosunku do prezentowanej koncepcji na etapie II konsultacji społecznych.

Częściowe nieuwzględnienie uwagi wynika z zawarcia w uwadze parametrów takich jak ustalone w projekcie planu „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu (wysokość budynków 80 m n.p.m. i do 4 kondygnacji).

9. **Treść uwagi:** h) 3MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (w tym miejscu podnieść należy, iż przyjęte dla przedmiotowego obszaru Studium jest wiążące dla przygotowywanego obecnie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a na tym obszarze w przyjętym uprzednio Studium przewidziano zabudowę jednorodzinną) / intensywność zabudowy – 1,0 / wysokość budynków – 10 m określona rzędną bezwzględną i do 3 kondygnacji;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.) teren opisany w uwadze oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej. Rezygnacja z możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogłaby skutkować roszczeniem z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717).

Ponadto w granicach terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu symbolem 3MW/U znajduje się istniejąca zabudowa o gabarytach willi miejskiej (a nie zabudowy jednorodzinnej) oraz zabudowa o funkcji usługowej. Jednocześnie przeznaczenie określone w planie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), w którym określono, że na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np. możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.

10. **Treść uwagi:** i) U - § 16 ust. 1 – lokalizacja budynków usługowych – jest to zapis ogólny (nawet uwzględniając wyłączone funkcje w ust. 9), który należy uszczegółowić / obecnie jest tam zlokalizowany DPS i Dom Weterana, natomiast ewentualna zmiana przeznaczenia nieruchomości nie powinna w istotny sposób zmieniać oddziaływania na najbliższe otoczenie;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W planie ustalono zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, warsztatów samochodowych oraz lakierni, czyli funkcji usługowych mogących oddziaływać na bezpośrednie otoczenie. Ponadto w ramach terenu oznaczonego na rysunku symbolem U wyznaczono dwie strefy zieleni towarzyszące zabudowie.

Plan nie przesądza i nie ogranicza możliwych do realizacji funkcji usługowych. Nie wyklucza tym samym różnego rodzaju funkcji usługowych możliwych do przekształcenia lub uzupełnienia istniejącego użytkowania, co może być uzupełnieniem wachlarza dostępnych funkcji w tej części miasta.

11. **Treść uwagi:** j) Ponadto jako ogólną zasadę do opracowywanego obecnie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu należy wprowadzić generalny zakaz możliwości zmiany istniejącego naturalnego ukształtowania terenu, a wszystko to m.in. w celu ochrony istniejącej rzeźby terenu, a także w celu uniemożliwieniu sztucznego podnoszenia zabudowy.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o pozytywne rozpatrzenie wszystkich podnoszonych wyżej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka” uwag jak i zastrzeżeń do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu. Wskazujemy, iż zgłaszane przez nas uwagi jak i zastrzeżenia są wynikiem wnikliwej analizy przedłożonego projektu. Przy czym poczynione przez nas uwagi jak i zastrzeżenia uznać należy za merytoryczne i zarazem w pełni uzasadnione. Powyższe wynika m.in. z tego, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” jako współwłaścicielowi, a zarazem zarządcy opisanych wyżej nieruchomości (zabudowanych budynkami wielorodzinnymi przy ul. Wilczak 12 oraz przy ulicy Czapla 21 w Poznaniu) i to już od lat 90-tych XX wieku znane są doskonale problemy związane m.in. z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu objętego w/w opisanym Planem, a także okolic znajdujących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Nie wprowadzono w tym zakresie zmian w zapisach projektu miejscowego planu. W projekcie ustalono na terenach oznaczonych jako ZP/ZZ zakaz zmiany ukształtowania terenu mającej wpływ na pogorszenie przepływu wód powodziowych oraz zachowanie ukształtowania terenu w oznaczonej na rysunku planu strefie pozostałości strzelnicy i schronów przeciwlotniczych. Ponadto z uwagi na możliwe lub konieczne prace budowlane na tak zróżnicowanym wysokościowo terenie plan nie ustala zasad dotyczących niwelacji terenu.

Zakaz ten może docelowo uniemożliwić realizację różnego rodzaju inwestycji (budowlanych, drogowych, infrastruktury).

12. **Treść uwagi:** Na koniec naszego pisma wskazujemy dodatkowo, iż podtrzymujemy dotychczasowe zastrzeżenia Spółdzielni podniesione m.in. w piśmie do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu z dnia 30 listopada 2018 roku, a dotyczące drogi dojazdowej przebiegającej przez w/w działki gruntu nr: 38, nr: 22/20 oraz nr: 22/25, tj. od drogi publicznej jaką stanowi ulica Wilczak w kierunku ulicy Czapla. Przedmiotowa droga od samego początku ma charakter drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd / dojście od ulicy Wilczak do budynków położonych na w/w działkach. Grunty po których przebiega opisana droga, to w przypadku działki nr: 38 oraz nr: 22/25 stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” (oraz osób posiadających lokale w budynkach wielorodzinnych posadowionych przy ul. Wilczak 12 oraz przy ul. Czapla 21). Natomiast w/w działka nr: 22/20 stanowi własność Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu. Przy czym każdy z dotychczasowych współwłaścicieli działki nr: 22/25 ma zapewnioną stosowaną służebność przejścia i przechodu przez w/w działkę nr 38 oraz nr: 22/20 do drogi publicznej jaką stanowi ulica Wilczak. Mając na uwadze dotychczasowy wewnętrzny charakter opisanej drogi, a także stan właścicielski gruntów po których ona przebiega stwierdzić należy, iż nie istnieje możliwość skomunikowania za jej pośrednictwem opisanych wyżej działek gruntu nr: 23/5 oraz 23/6, nie mówiąc już o działkach nr: 22/9, 22/10, 22/11. Zdaniem Spółdzielni powyższe również należy wziąć pod uwagę przy ustalaniu zapisów omawianego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego albowiem okoliczność ta ma istotne znaczenie dla ewentualnej wielkości zabudowy i jej charakteru, która może być w tej sytuacji dopuszczona na powyższych działkach gruntu nr: 23/5 oraz 23/6, a także na w/w działkach nr: 22/9, 22/10 oraz 22/11.



**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-D ustala lokalizację jezdni zakończonej placem do zawracania, natomiast ulica Czapla oznaczona symbolem KDW jest drogą wewnętrzną (zgodnie z wnioskami strony społecznej składanymi w toku prac projektowych nad planem).

Ponadto pomiędzy drogami 2KD-D i KDW występuje około 2-metrowa różnica w poziomie terenu. W związku z tym ani zapisy planu, ani fizyczne uwarunkowania nie zakładają połączenia dróg 2KD-D i KDW.

## § 8

**Uwaga wniesiona przez Studio ADS+ sp. z o.o. sp. k.**

**Treść uwagi:** 4) Wnoszę o zmianę w §14 pkt 6 lit. c projektu uchwały poprzez zwiększenie możliwości zabudowy o jedną kondygnację nadziemną i zmianę rzędnej wysokości bezwzględnej na 84 m n.p.m.; Wnoszę także o zmianę w §15 ust. 2 pkt 7 projektu uchwały poprzez zwiększenie możliwości zabudowy o jedną kondygnację nadziemną i zmianę rzędnej wysokości bezwzględnej na 83 m n.p.m. oraz związaną z powyższym stosowną zmianą intensywności zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze strona społeczna wniosła przeciwstawne uwagi. Wnioskowano o zmniejszenie parametrów dotyczących zabudowy. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono wysokości czy liczby kondygnacji – parametry są zgodne z obowiązującym dla tego terenu mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.). Ustalona w planie na tym terenie wysokość budynków nie większa niż 81 m n.p.m. umożliwia realizację zabudowy o wysokości określonej w planie „Wilczak – Czapla” w Poznaniu.

## § 9

**Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody”.**

1. **Treść uwagi:** Uwaga 1. Szpaler drzew rosnących wzdłuż wschodnich granic obszarów: 4MW, KD-Dxs oraz częściowo 2MW/U (zob. ryciny poniżej) objąć ochroną w ramach MPZP, oraz wyznaczyć strefę zieleni z zakazem zmiany poziomu gruntu i z zakazem prac

budowlanych co najmniej w zasięgu koron drzew, a jeśli korony zostały przycięte w odległości minimum 4 m od pni drzew, co zapewni ich właściwy wzrost.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Nie wprowadzono zmian w projekcie miejscowego planu. Nie można jednoznacznie określić, czy drzewa, o których mowa w uwadze, znajdują się w granicy obszaru objętego projektem planu „Rejon ulic Szelałowskiej i Wilczak”. Jednakże w projekcie planu ustalono zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy i terenów oznaczonych symbolem jako 4MW i 2MW/U wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają na celu odsunięcie projektowanej zabudowy od granicy obszaru objętego projektem.

2. **Treść uwagi:** Uwaga 2. Zaznaczony obszar obejmujący obszar 3MN, części obszaru MN/U oraz część obszaru 3KDWxs, wyznaczyć jako obszar zieleni urządzonej ZP, zgodnie z ryciną poniżej.

- Stan faktyczny:
  - Przedmiotowy obszar jest obecnie terenem zieleni o powierzchni 0,45 ha.
  - Cały teren stanowi własność prywatną.
- Cele zmiany:
  1. Zachowanie całości przedmiotowego obszaru jako park dostępny dla mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wskazany teren stanowi własność prywatną. Częściowo wskazany teren stanowi po części strefy ogrodów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Treść uwagi:** Uwaga 3. Odnośnie zagospodarowania wód opadowych wnosimy i zastosowanie w MPZP zapisów w następującym brzmieniu:

- 1) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie – z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych – lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2,

- 2) Zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Uzasadnienie:

- Takie zapisy są zgodne z prawem i stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Gdańsku, jako wynik ustaleń Panelu obywatelskiego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Kwestie dotyczące zagospodarowania wód opadowych regulują przepisy odrębne.

Na skutek złożonej uwagi uzupełniono zapis w § 5 pkt 7, ale nie przepisano dokładnie zapisu określonego w uwadze.

#### 4. **Treść uwagi:** Uwagi ogólne

- Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi ekosystemowe istniejących i planowanych obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat. Jest to szczególnie ważne w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Zachowanie wartości przyrodniczych i środowiskowych powinno być jednym z kluczowych celów podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brane są pod uwagę: kwestie ekonomiczne, własnościowe, przyrodnicze, elementy kompozycji urbanistycznej oraz możliwość realizacji proponowanych założeń.

Sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano jakość i stan istniejącej zieleni.

Plan wyznacza teren parku Szelańskiego, strefy zieleni towarzyszącej zabudowie oraz chroni cenne drzewa. Jednocześnie nie wyklucza możliwości przesadzenia istniejących drzew.

W projekcie planu ustalono zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem

drogowym lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto wskazano drzewa do ochrony. Ustalono też nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

**5. Treść uwagi:** Dla poprawy jakości życia mieszkańców:

1. Wszelkie możliwe do zagospodarowania place i luki w zabudowie powinny być w pierwszej kolejności przekształcane w tereny zieleni z zielenią wysoką stanowiącą minimum 50% powierzchni,
2. Na elewacje budynków (szczególnie na ślepe ściany) powinny być wprowadzane ogrody wertykalne w postaci pnączy zakorzenionych w gruncie rodzimym,
3. Wszędzie gdzie jest to możliwe (szczególnie dotyczy to nowych budynków), powinny być wprowadzane zielone dachy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Plan „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu nie zakazuje realizacji elementów określonych w uwadze, np. zielonych dachów i ogrodów wertykalnych.

W planie wyznaczono tereny zieleni urządzonej o łącznej powierzchni około 5,5 ha oraz strefy zieleni towarzyszącej zabudowie.

Jednocześnie uzupełniono zapis dopuszczający lokalizację „obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym: [...] ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych”.

**6. Treść uwagi:**

- Przyjęty Uchwałą nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030” wskazuje istotną rolę obszarów zieleni i zadrzewień w adaptacji miasta do zmian klimatu.
- Zachowując większą powierzchnię istniejących terenów zieleni pozostawiamy naturalne tereny retencyjne i chronimy różnorodność biologiczną w mieście.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** W zapisach planu ustalono zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia

i wprowadzenia nowych nasadzeń, ochronę cennych drzew. Wprowadzono też nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

## § 10

### **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1. **Treść uwagi:** W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu Projektu miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rejon ul. Szelałgowskiej i Wilczak w Poznaniu”, jako współwłaściciel działki nr 26 arkusz 26 obręb 0052Winiary, objętej tymże projektem (2MW/U), wnoszę następujące uwagi i składam poniższe wnioski:

1. W §15 ust. 2 pkt 7 projektu uchwały – wnoszę o zmianę zapisów poprzez zwiększenie możliwości zabudowy o jedną kondygnację nadziemną i zmianę rzędnej wysokości bezwzględnej na 83 m n.p.m.. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wnoszę dopisanie, że chodzi o kondygnacje nadziemne.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowo nie uwzględniono uwagi w zakresie doprecyzowania zapisów o sformułowanie kondygnacje „nadziemne”.

Ponadto do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze strona społeczna wniosła przeciwstawne uwagi. Wnioskowano o zmniejszenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono wysokości czy liczby kondygnacji. Jednocześnie parametr zabudowy jest zgodny z dotychczas obowiązującym dla tego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.).

2. **Treść uwagi:** 2. Wnoszę o przesunięcie maksymalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 26, równoległej do ul. Nadbrzeże o około 4 metry, w taki sposób, aby powierzchnia zabudowy ograniczona liniami nieprzekraczalnymi objęła cały, widoczny na mapie (stanowiącej rysunek planu) budynek będący w trakcie realizacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczone na działce nr 26 linie zabudowy uwzględniają przebieg planowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym planowany kolektor sanitarny (Kolektor Górnej Strefy stanowiący element infrastruktury krytycznej dla rozwoju

Poznania). Ponadto określone w projekcie planu linie zabudowy wyznaczają większe pole inwestycyjne w porównaniu z dotychczas obowiązującym na tym terenie mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.).

3. **Treść uwagi:** 3. W §15 ust. 2 pkt 10 „w zakresie parametrów kształtowania zabudowy (...) ustala się: dostęp do przyległych dróg publicznych”. W załączniku stanowiącego załącznik do projektu uchwały wynika, że ani droga publiczna o symbolu 2KD-D (ulica Czapla), ani projektowana droga publiczna o symbolu KD-Dxs nie przylegają do działki nr 26. Tym samym niemożliwe staje się skomunikowanie inwestycji planowanej na działce nr 26. Zwracam uwagę, iż właścicielami działki nr 26 są osoby fizyczne nie powiązane w żaden sposób z właścicielami działki 23/5, do której wymienione wyżej projektowane drogi przylegają. W związku z powyższym wnoszę o przeprojektowanie drogi publicznej oznaczonej na załączniku graficznym do projektu uchwały symbolem 2KD-D w taki sposób, aby umożliwiała bezpośrednie skomunikowanie działki nr 26.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym jako 2MW/U projekt planu ustala dostęp do przyległych dróg publicznych. Projekt planu dopuszcza dodatkowo lokalizację dojazdów. Ponadto planowane zamierzenie inwestycyjne może obejmować nie tylko działkę nr 26, może zostać zaprojektowane jako wspólne zamierzenie inwestycyjne w ramach terenu oznaczonego jako 2MW/U.

Z uwagi m.in. na trudności związane z różnicą poziomów terenu i sąsiedztwo obszarów zieleni plan zakłada teren oznaczony symbolem 2MW/U jako jedno pole inwestycyjne. Ma ono bezpośredni dostęp do dróg publicznych, a zakres linii zabudowy, który jest szerszy niż w obowiązującym mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.) i jednocześnie dostosowany do ograniczeń planowanej infrastruktury, umożliwia realizację atrakcyjnej, zwartej i spójnej zabudowy.

4. **Treść uwagi:** 4. W § 20 nastąpiło ustalenie lokalizacji m.in. lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2K. Zwracam uwagę, iż zaprojektowano przepompownię ścieków na prywatnym terenie, bez jakiegokolwiek uzgodnień ze współwłaścicielami. Również obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone

uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. nie wskazuje tej konkretnej lokalizacji dla projektowanej przepompowni, której realizacja w znaczący sposób negatywnie wpłynie na możliwość zagospodarowania działki której jestem współwłaścicielem oraz znacznie obniży jej wartość. W związku z powyższym wnoszę o zmianę lokalizacji projektowanej przepompowni ścieków poza działkę nr 26.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren infrastruktury technicznej (kanalizacji) oznaczony symbolem 2K należy pozostawić zarezerwowany pod przepompownię ścieków, ponieważ ze względu na ukształtowanie terenu jest niezbędny dla skanalizowania części obszaru objętego miejscowym planem – w tym również działki osoby składającej uwagę.

5. **Treść uwagi:** 5. W §7 pkt 2 nakazuje się „uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu”, z tegoż rysunku wynika, że teren 2MW/U znajduje się na takim obszarze. W powszechnie dostępnych danych (Mapa Geośrodowiskowa Polski (II) Plansza A arkusz 471 – Poznań), wykonana przez Państwowy Instytut Geologiczny obszar ten nie jest wskazany jako zagrożony ruchami masowymi ziemi. W związku z powyższym wnoszę o wyłączenie terenów 2MW/U obszaru zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z art. 110 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) Prezydent Miasta Poznania prowadzi obserwacje i rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Rejestr jest dokumentem urzędowym i decyzje związane z zagospodarowaniem terenu powinny być podejmowane na podstawie danych w nim zawartych. W związku z powyższym w procedurze sporządzania dokumentów planistycznych dla Poznania wykorzystywane jest opracowanie „Weryfikacja i aktualizacja terenów osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie miasta Poznania” sporządzone dla Poznania przez GTProjekt w 2016 r.

## § 11

### **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1. **Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z projektem MPZP „Rejon ul. Szelągowskiej i Wilczak w Poznaniu”, jako współwłaściciel działki nr 26 arkusz 26 obręb 0052 Winiary, objętej tymże projektem (2MW/U), wnoszę następujące uwagi i składam poniższe wnioski:

1. W §15 ust. 2 pkt 10 „w zakresie parametrów kształtowania zabudowy (...) ustala się: dostęp do przyległych dróg publicznych”. W załączniku stanowiącego załącznik do projektu uchwały wynika, że ani droga publiczna o symbolu 2KD-D (ulica Czapla), ani projektowana droga publiczna o symbolu KD-Dxs nie przylegają do działki nr 26. Tym samym niemożliwe staje się skomunikowanie inwestycji planowanej na działce nr 26. Zwracam uwagę, iż właścicielami działki nr 26 są osoby fizyczne nie powiązane w żaden sposób z właścicielami działki 23/5, do której wymienione wyżej projektowane drogi przylegają. W związku z powyższym wnoszę o przeprojektowanie drogi publicznej oznaczonej na załączniku graficznym do projektu uchwały symbolem 2KD-D w taki sposób, aby umożliwiała bezpośrednie skomunikowanie działki nr 26.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenu 2MW/U projekt planu ustala dostęp do przyległych dróg publicznych. Dopuszcza dodatkowo lokalizację dojazdów. Ponadto planowane zamierzenie inwestycyjne może obejmować nie tylko działkę nr 26, może zostać zaprojektowane jako wspólne zamierzenie inwestycyjne w ramach terenu 2MW/U.

Z uwagi m.in. na trudności związane z różnicą poziomów terenu i sąsiedztwo obszarów zieleni plan zakłada teren oznaczony jako 2MW/U jako jedno pole inwestycyjne. Ma ono bezpośredni dostęp do dróg publicznych, a zakres linii zabudowy, który jest szerszy niż w obowiązującym mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.) i jednocześnie dostosowany do ograniczeń planowanej infrastruktury, umożliwia realizację atrakcyjnej, zwartej i spójnej zabudowy.

2. **Treść uwagi:** 2. W §20 nastąpiło ustalenie lokalizacji m.in. lokalizacji przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2K. zwracam uwagę, iż zaprojektowano przepompownię ścieków na prywatnym terenie, bez jakiegokolwiek uzgodnienia ze współwłaścicielami. Również obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone



uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. nie wskazuje tej konkretnej lokalizacji dla projektowanej przepompowni, której realizacja w znaczący sposób negatywnie wpłynie na możliwość zagospodarowania działki, której jestem współwłaścicielem oraz znacznie obniży jej wartość. W związku z powyższym wnoszę o zmianę lokalizacji projektowanej przepompowni ścieków poza działkę nr 26.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren infrastruktury technicznej (kanalizacji) oznaczony symbolem 2K należy pozostawić zarezerwowany pod przepompownię ścieków, ponieważ ze względu na ukształtowanie terenu jest niezbędny dla skanalizowania części obszaru objętego miejscowym planem – w tym również działki osoby składającej uwagę.

3. **Treść uwagi:** 3. W §15 ust. 2 pkt 7 projektu uchwały – wnoszę o zmianę zapisów poprzez zwiększenie możliwości zabudowy o jedną kondygnację nadziemną i zmianę rzędnej wysokości bezwzględnej na 83 m n.p.m.. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wnoszę o dopisanie, że chodzi o kondygnacje nadziemne.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe nieuwzględnienie uwagi w zakresie doprecyzowania zapisów o sformułowanie kondygnacje „nadziemne”.

Ponadto do zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanego w uwadze strona społeczna wniosła przeciwstawne uwagi. Wnioskowano o zmniejszenie parametrów dotyczących zabudowy na terenie. W związku z powyższym, w wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag, nie zmieniono wysokości czy liczby kondygnacji. Jednocześnie parametr zabudowy jest zgodny z dotychczas obowiązującym dla tego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.).

4. **Treść uwagi:** 4. W §7 pkt 2 nakazuje się „uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu”, z tegoż rysunku wynika, że teren 2MW/U znajduje się na takim obszarze. W powszechnie dostępnych danych (Mapa Geośrodowiskowa Polski (II) Plansza A arkusz 471 – Poznań), wykonana przez Państwowy Instytut Geologiczny obszar ten nie jest wskazany jako zagrożony ruchami masowymi ziemi.

W związku z powyższym wnoszę o wyłączenie terenów 2MW/U obszaru zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z art. 110 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) Prezydent Miasta Poznania prowadzi obserwacje i rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Rejestr jest dokumentem urzędowym i decyzje związane z zagospodarowaniem terenu powinny być podejmowane na podstawie danych w nim zawartych. W związku z powyższym w procedurze sporządzania dokumentów planistycznych dla Poznania wykorzystywane jest opracowanie „Weryfikacja i aktualizacja terenów osuwiskowych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi na terenie miasta Poznania” sporządzone dla Poznania przez GTProjekt w 2016 r.

5. **Treść uwagi:** 5. Wnoszę o przesunięcie maksymalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 26, równoległej do ul. Nadbrzeże, o około 4 metry, w taki sposób, aby powierzchnia zabudowy ograniczona liniami nieprzekraczalnymi objęła cały, widoczny na mapie (stanowiącej rysunek planu) budynek będący w trakcie realizacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczone na działce nr 26 linie zabudowy uwzględniają przebieg planowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym planowany kolektor sanitarny (Kolektor Górnej Strefy stanowiący element infrastruktury krytycznej dla rozwoju Poznania). Ponadto określone w projekcie planu linie zabudowy wyznaczają większe pole inwestycyjne w porównaniu z dotychczas obowiązującym na tym terenie mpzp „Wilczak – Czapla” w Poznaniu (uchwała Nr LVIII/758/V/2009 z dnia 7 lipca 2009 r.).