

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA:

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

Treść uwagi: W powołaniu się na przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 z późn zm. oraz uchwałę Rady Miasta Poznania nr XXXVII/378/V/2008 z dnia 13 maja 2008 r. zawiadamiającej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej" w Poznaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca 2009 r. do 5 sierpnia 2009 r. wnoszę do przedłożonego projektu planu uwagi, które zgłaszałem 2 - krotnie w pismach kierowanych do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i to we wniosku datowanym 24 czerwca 2008 r oraz piśmie z dnia 5 grudnia 2008 r. Zasadność zgłoszonych uwag jest konsekwencją braku odniesienia się do nich podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w dniu 20 lipca 2009 r., w której uczestniczyłem osobiście. Stwierdzenie projektanta prowadzącego, Pani ██████████, na w/w. spotkaniu, iż nie otrzymała ona żadnych wniosków przeze mnie kierowanych, w sposób oczywisty mija się z prawdą, na którą to okoliczność załączam kserokopie mojej korespondencji z prezentatami ich doręczenia do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Trudno jest więc ocenić, czy nie uwzględnienie moich zastrzeżeń jest wynikiem analizy ich treści, czy też brakiem całkowitego zainteresowania się nimi. Nie widzę bowiem uzasadnionych przeszkód dla lokowania działalności usługowej w części południowo - wschodniej w sposób podobny do rozwiązań przyjętych w planie i dotyczących części północno - zachodniej, tym bardziej, że infrastruktura związana z przebudową ul. Winogrody w znacznym stopniu poprawia dostęp do poszczególnych nieruchomości (w tym mojej) od strony południowej. Nie znajduje podstaw dla uprzywilejowania w projekcie planu właścicieli nieruchomości położonych w części północno - zachodniej planu i uważam, że to rozwiązanie krzywdzi właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż pierzei ulic części południowo - wschodniej (ul. Winogrody i ul. Szelałowska). Ponadto stanowczo stwierdzam, że nie uprawnione jest

przewidywane w projekcie planu daleko idące ograniczenie inwestycji modernizacyjno - remontowych istniejących obiektów kubaturowych w granicach całego terenu będącego projektem opracowania. Uważam, że dla decyzji np. o podwyższeniu budynków i lokalizacji garaży podziemnych istotne znaczenie ma podwyższenie w stosunku do stanu istniejącego ul. Winogrody, jest sprzeczne z interesem zamieszkujących na tym terenie zarówno usługodawców, jak i usługobiorców. Przedstawiając powyższe uwagi do projektu planu, wnoszę o ich rzetelną i obiektywną ocenę wszystkich gremiów, które będą decydowały o jego przyjęciu, a w szczególności do Radnych Miasta Poznania podejmujących uchwałę o zatwierdzeniu tego planu, która wprowadzi ten plan do obiegu prawnego. Wnioskodawca załączył kopie pism składanych na etapie zbierania wniosków i po dyskusji publicznej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U - tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrody, - dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa Budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1) **Treść uwagi:** Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy

zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

- 2) **Treść uwagi:** Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1 MN (od ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach, np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkodą dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. **Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w § 4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

- 3) **Treść uwagi:** Brak jest też jasności, czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie

obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt. 6.2.c zapisano, że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U, dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14 MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz § 5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1) **Treść uwagi:** Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) **Treść uwagi:** Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1 MN (od strony ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach, np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkodą dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. **Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w § 4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) **Treść uwagi:** Brak jest też jasności, czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt. 6.2.c zapisano, że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych

w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14 MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz § 5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1) **Treść uwagi:** Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców

z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) **Treść uwagi:** Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1 MN (od ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkodą dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w § 4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) **Treść uwagi:** Brak jest też jasności czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tymbardziej że w pkt. 6.2.c zapisano że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla

odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U, dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni, co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującymi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14 MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz § 5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1) **Treść uwagi:** Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na

wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

- 2) **Treść uwagi:** Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej) to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach głównie 1 MN (od ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkodą dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. **Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w § 4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

- 3) **Treść uwagi:** Brak jest też jasności czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt. 6.2.c zapisano że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kontynuację istniejącego

sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregową na terenie 14 MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz § 5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

6. Zgłaszający uwagę: ZIEMSKI PARTNERS, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] Poznań.

Treść uwagi: W pierwszej kolejności wnoszę o wyłączenie w/w. nieruchomości stanowiącej własność Inwestora z granic obszaru objętego planem. Na przedmiotowej nieruchomości, położonej pomiędzy ulicami Sołtysią, Murawa, Winogrady i Gromadzką, spółka ALCO INVESTMENTS sp. z o.o., na podstawie przysługującego jej pozwolenia na budowę nr 648/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalno - biurowego. Stan realizacji inwestycji jest wysoce zaawansowany. W całości wykonano kondygnację podziemną, która ma pełnić funkcję garażu podziemnego. Trwają zaawansowane prace konstrukcyjne polegające na wykonaniu pierwszej kondygnacji nadziemnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem 14MN i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Plan nie uwzględnia istniejącej na tej nieruchomości zabudowy w postaci garażu podziemnego i realizowanej zabudowy mieszkalno - usługowej. Jakkolwiek wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie na ważność przysługującego Inwestorowi pozwolenia na budowę, to plan w projektowanym kształcie do tego stopnia ograniczy możliwość i opłacalność realizowania zamierzonej inwestycji, że straci ona dla Inwestora ekonomiczne uzasadnienie, a tym samym spowoduje dla niego ogromne szkody materialne. Uchwalanie planu miejscowego dla terenu zainwestowanego, który to plan całkowicie zmienia przeznaczenie objętej nim nieruchomości jest nieracjonalne, bo nie może zmienić ustalonego zatwierdzonym projektem budowlanym sposobu zagospodarowania i przeznaczenia nieruchomości, a jedynym skutkiem jaki wywołuje jest niczym nieuzasadnione ograniczenie praw przysługujących do nieruchomości jej właścicielowi. Jako taki, plan stanowi przejaw wykraczającej poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego, niedopuszczalnej w świetle

obowiązujących przepisów, ingerencji w prawo własności nieruchomości. Realizacja na przedmiotowej nieruchomości przewidzianej planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno w formie zabudowy wolnostojącej jak i zabudowy szeregowej, jest niemożliwa ze względu na brak faktycznej możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki budowlane. Przedmiotowa nieruchomość obejmuje siedem działek oznaczonych numerami 2/1, 3, 4, 5, 6, 7 i 8/1. Jak wspomniano powyżej, wskazane działki zabudowane są garażem podziemnym. Realizacja na tych działkach zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub wolnostojącej wymagałaby ich scalenia, a następnie podziału. Ich dokonanie, jakkolwiek formalnie dopuszczone planem, będzie w świetle obowiązujących przepisów niemożliwe, gdyż nie spełni wymogu z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W niniejszej sprawie, z uwagi na brak technicznych możliwości podziału istniejącego garażu przez ustawienie pionowych płaszczyzn, o których mowa w analizowanym przepisie, dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości jest niedopuszczalne. Niezależnie od tego, iż dopuszczonego planem podziału przedmiotowej nieruchomości nie da się dokonać, zagospodarowanie nieruchomości w sposób zgodny z planem jest niemożliwe z uwagi brak faktycznej i prawnej możliwości zapewnienia działkom wchodzącym w skład przedmiotowej nieruchomości lub wydzielonym z niej w przyszłości dostępu do drogi publicznej. Gdyby na przedmiotowej nieruchomości Inwestor zdecydował się zrealizować (zgodnie z ustaleniami planu) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, to z każdej z wchodzących w jej skład w/w działek musiałby urządzić zjazd do drogi publicznej. Zakładając, że Zarząd Dróg Miejskich zezwoliłby na lokalizację zjazdu z działki nr 2/1 na ulicę Sołtysią, to w istniejącym układzie urbanistycznym pozostałych sześć zjazdów będzie musiało się odbywać przez ulicę Murawa. Ulica ta, zaliczona do klasy dróg zbiorczych (Z), jako ulica dwupasmowa, pełni i pełnić ma funkcję drogi przelotowej. Urządzenie na niej co najmniej sześciu zjazdów bez wątpienia zaburzy istniejącą w tym rejonie komunikację. Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia

Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy Z, którą jest ulica Murawa, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Wątpliwym jest aby Zarząd Dróg Miejskich wyraził w tej sytuacji Spółce zgodę na lokalizację niezbędnej liczby (co najmniej 6) zjazdów na ulicę Murawa. Z dokumentacji planistycznej wynika, iż na żadnym etapie prac ustalenia planu miejscowego nie były konsultowane z zarządem drogi, pomimo tego, że stosownie do § 19 pkt 2 zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Poznania Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Dróg Miejskich, do kompetencji Zarządu (Wydział Opiniowania i Uzgodnień) należy opiniowanie i uzgadnianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W rezultacie, zaskakujące w świetle obowiązujących przepisów jest stanowisko zaprezentowane Inwestorowi podczas spotkania w dniu 4 sierpnia 2009 r. przez pracowników Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, że uzyska on zgodę na tyle zjazdów do ulicy Murawa ile działek wydzieli ze stanowiącej jego własność nieruchomości. Bez uzyskania w tej kwestii stanowiska Zarządu Dróg Miejskich, który wydaje decyzje w przedmiocie lokalizacji zjazdu do drogi publicznej, organ nie jest w stanie stwierdzić czy istnieje prawna i faktyczna możliwość realizacji ustaleń planu. Uzyskanie pozytywnego stanowiska Zarządu Dróg Miejskich w analizowanej kwestii jest wątpliwe. Na etapie ubiegania się przez Inwestora o warunki zabudowy dla realizowanej obecnie inwestycji Zarząd wyraził zgodę na urządzenie z przedmiotowej nieruchomości jedynie dwóch zjazdów do drogi publicznej, z czego jednego tylko zjazdu z ulicy Murawa. Niemożliwym jest w świetle powołanego przepisu oraz dotychczasowej praktyki Zarządu Dróg Miejskich urządzenie z ulicy Murawa co najmniej sześciu zjazdów. W świetle powyższego, z przyczyn faktycznych i prawnych nie da się zagospodarować przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem i w sposób, jaki ustala dla niej plan miejscowy. W rezultacie, na skutek wejścia planu miejscowego w życie, nieruchomość ta straci dla inwestora jakąkolwiek wartość ekonomiczną. Niezależnie od powyższego, wskazać należy, iż w świetle obowiązujących przepisów istnieją uzasadnione obawy co do tego czy jeśli Inwestor ukończy inwestycję objętą przysługującym mu pozwoleniem, uzyska zgodę właściwego organu administracji na dokonywanie w jej obrębie robót budowlanych (przybierających w szczególności postać modernizacji polegających na przebudowie istniejącego obiektu lub jego remoncie). Tego typu robót nie da się bowiem pogodzić z ustaleniami planu, który w miejscu realizowanego obiektu mieszkalno - usługowego przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W konsekwencji, Inwestor może napotkać ogromne trudności, jeśli w toku realizacji inwestycji będzie chciał dokonać

jakichkolwiek istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego (bo te stosownie do art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego wymagają pozwolenia na budowę, którego wydanie, stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 uzależnione jest od zgodności zamierzonej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Trudności te mogą występować również po oddaniu obiektu do użytkowania. W świetle powyższego, stwierdzić należy, iż uchwalenie planu miejscowego, który dla nieruchomości stanowiącej własność Inwestora jako jedyną dopuszczalną formę zabudowy przyjmuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną, narusza przysługujące Inwestorowi prawo własności nieruchomości w sposób wykraczający poza granice władztwa planistycznego gminy. Należy w tym miejscu wskazać, iż przepisy prawa nie stoją na przeszkodzie zmianie granic obszaru objętego planem miejscowym na obecnym etapie procedury planistycznej. Zgodnie z art. 14 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp), granice obszaru, który ma zostać objęty planem, ustala rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W literaturze prawniczej podnosi się, że może się zdarzyć, iż ostateczny kształt granic planu miejscowego zostanie ukształtowany w toku sporządzania projektu planu. W takim wypadku, w celu zmiany granic obszaru, który ma być objęty planem miejscowym, rada gminy powinna zmienić w stosownym zakresie swoją uchwałę w przedmiocie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Stanowisko powyższe uzasadnia się w ten sposób, że Rada jako organ ustawowo odpowiedzialny za uchwalenie planu miejscowego, posiada w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o losach wszczętej procedury planistycznej. Co istotne, uwzględnienie niniejszej uwagi na obecnym etapie procedury planistycznej nie wiąże się z koniecznością ponawiania tej procedury. Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2008 r., II SA/Po 630/07 "czynności podjęte w stosunku do planu miejscowego obejmującego większy teren są skuteczne w odniesieniu do planu określonego dla terenu mniejszego, stanowiącego jego część" (o ile teren ten nie wykracza poza obszar wyznaczony w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu). Uwzględnieniu wniosku Inwestora nie sprzeciwiają się przepisy prawa ani wymogi zachowania ładu przestrzennego. Realizowana przez niego Inwestycja nawiązywać będzie w zakresie funkcji i parametrów do sąsiedniej zabudowy, zlokalizowanej w szczególności po drugiej stronie ulicy Murawa. Projektowana funkcja usługowa będzie stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej planowanej na nieruchomościach zlokalizowanych w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Na wypadek gdyby Prezydent i Rada nie uwzględnili uwagi o wyłączenie nieruchomości stanowiącej własność inwestora z obszaru objętego granicami

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Sołtysiej i Przełajowej w Poznaniu”, wnosząc o uwzględnienie w projekcie planu uwag zgłoszonych w piśmie złożonym osobiście przez Inwestora, spółkę ALCO INVESTMENTS sp. z o.o. z dnia 18 sierpnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: 1. Granice projektu mpzp „Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej” zostały określone na podstawie: - analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu planu, - decyzji Prezydenta, - uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. projektu planu. Wyłączenie wnioskowanego terenu z granic opracowania skutkowałoby dla pozostałego obszaru: - zmianą granic, - podjęciem nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp - ponownym przeprowadzeniem całej procedury planistycznej łącznie ze zbieraniem uwag. 2. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. 3. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m - ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej. 4. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Z informacji zawartych w decyzjach wydawanych dla wnioskowanej nieruchomości, a także zawartych w niniejszej uwadze wynika, że zamiarem inwestora jest realizacja jednego budynku mieszkalno-biurowego o charakterystycznej pięciosegmentowej formie z podziemną kondygnacją garażową i jednym zjazdem. 5. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług

podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleni, - infrastrukturę i komunikację. Zamiar inwestora realizacji budynku mieszkalno-biurowego nie jest zgodny z przyjętą funkcją mieszkaniową jednorodziną i nie zawiera się w definicji usług podstawowych (definicja w słowniczku § 2, pkt 14). Do projektu planu zostały wprowadzone parametry zabudowy na podstawie uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN. Uszczegółowione zostały dodatkowo po opiniowaniu roboczym, opiniowaniu z MKUA, uzgodnieniach z Prezydentem. Sporządzającym projekt planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest Prezydent. Z udziałem Zarządu Dróg Miejskich decyduje również o uzgodnieniu lokalizacji zjazdów. W zależności od funkcji i rodzaju zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, będzie różna obsługa komunikacyjna. W tym wypadku jeden zjazd uzgodniony został dla tej konkretnej inwestycji.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości sprzedaży nam przez Urząd Miasta części działki 39/7 o powierzchni 14 m² sąsiadującej bezpośrednio z należącą do nas działką nr 39/1. W uzasadnieniu pragniemy podkreślić, że: - intencją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zapewnienie 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla każdego budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej, - obecnie z uwagi na zbyt małą szerokość działki 39/1 nie mamy możliwości zaparkowania samochodu osobowego na naszej posesji, - proponowane rozwiązanie w żaden sposób nie koliduje z dojazdami na działki sąsiednie, ponieważ wjazd na sąsiadującą działkę 38/4 (posesja przy ulicy Murawa 26) zlokalizowany jest od strony ulicy Murawa, a wjazd na działkę 39/3 i 39/6 (posesja przy ulicy [REDAKTOWANO]) zlokalizowany jest od strony ulicy [REDAKTOWANO]

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan nie reguluje kwestii sprzedaży działek i administrowania terenem. Wymóg parkingowy określony w § 4, ust. 10, dla terenów oznaczonych symbolem MN, egzekwowany będzie w przypadku nowych inwestycji wymagających decyzji pozwolenia na budowę lub decyzji zgłoszenia. Wnioskowana działka nr 39/7 jest częścią terenu oznaczonego symbolem 3KDW, z którego oprócz dostępu do nieruchomości wnioskodawców uwzględnić należy dostęp do pozostałych działek przyległych. Ustalenia projektu planu nie zakazują

zatrzymywania i postoju na terenie 3KDW, może także dojść do porozumienia z właścicielem drogi w sprawie zajęcia fragmentu pasa drogowego na potrzeby wnioskodawcy.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: Zwracamy się z prośbą o jednoznaczne ustalenie strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej określonej na rysunku planu symbolem 3KDW. W uzasadnieniu pragniemy podkreślić, że: - na drodze wewnętrznej 3KDW odbywa się ruch pieszy osób, w tym dzieci, a także pojazdów samochodowych, - droga ta nie ma wydzielonego pasa dla ruchu pieszych, - dla zapewnienia bezpieczeństwa pieszych konieczne jest ustalenie ich pierwszeństwa wobec ruchu pojazdów, a także ograniczenie prędkości poruszania się pojazdów. Obecne zapisy w projekcie uchwały o miejscowym planie zagospodarowania ustalają lokalizację na drodze wewnętrznej 3KDW pieszo-jezdni. Zależy nam jednak, aby zapisy w miejscowym planie zagospodarowania były jednoznaczne i nie rodziły w przyszłości problemów w zakresie interpretacji przepisów prawa. Dlatego postulujemy, aby p.6 § 11 planu uwzględnił lokalizację strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej 3KDW. Zasady ruchu obowiązujące w strefie zamieszkania są określone w Kodeksie Drogowym i odniesienie tych zasad do drogi wewnętrznej 3KDW wpłynie na większy poziom bezpieczeństwa poruszających się po niej pieszych

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu określone zostały zasady zagospodarowania i parametry dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW, ponadto w słowniczku określona została definicja pieszo-jezdni. Plan nie może nakazać ustawienia na terenie 3KDW lub sąsiedztwie, znaków drogowych z informacją o strefie zamieszkania – są to elementy organizacji ruchu na danym obszarze.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1) **Treść uwagi:** Wnioskuje wykreślić wyznaczanie działek pod zabudowę szeregową, ponieważ nie zgadzam się na wprowadzanie zabudowy szeregowej w tak reprezentacyjnej części planowanego rejonu. Wprowadzanie dla tego terenu zabudowy szeregowej nie ma żadnego uzasadnienia, jest niezgodne ze sztuką planowania przestrzennego. Co najważniejsze, we wcześniejszym punkcie tego projektu proponuje się: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1) ustala się: a) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych". A zatem propozycja z punktu 6 podpunkt „o” jest niezgodna z wcześniejszą propozycją.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§ 4, ust. 6) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

- 2) **Treść uwagi:** Jeżeli pomimo złożonego wniosku o wykreślenie możliwości zabudowy szeregowej zapis ten zostanie wprowadzony, to wnioskuję oczywiście o zmianę: - nie większej niż 350,0 m² dla zabudowy szeregowej, na zapis nie mniejszej niż 350,0 m² dla zabudowy szeregowej. Sądzę, że jest to zwykły błąd literowy, a proponowana przeze mnie zmiana jest zgodna z wcześniejszymi wpisami i duchem określonym w proponowanym planie. Jako wniosek bezwarunkowy proszę przyjąć, że zabudowa szeregowa dla obszaru 14Mn jest wykluczona.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konsekwencją uwzględnienia zapisu „nie mniejszej niż 350,0 m² dla zabudowy szeregowej” mógłby być realizowany segment zabudowy szeregowej na działce o powierzchni np. 2000 m² i powierzchni zabudowy do 20%. Takie gabaryty odbiegają zasadniczo od przyjętych standardów zabudowy szeregowej.

10. **Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy Winograd oraz Rada Osiedla Stare Winogrody, ul. ■■■■■
■■■■■ 6, ■■■■■ Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** Dla terenów MN - w § 4 punkt 6.1 lit. h – postulujemy wpisać: „stosowanie jednakowej wysokości budynków w zabudowie bliźniaczej”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Sformułowanie „jednakowa wysokość” zostało zamienione na sformułowanie „jednakowe gabaryty”, na etapie opiniowania roboczego z wydziałami Urzędu Miasta w wyniku uwagi WUiA (pismo nr UA.X/7322-5/08 z dnia 16 lutego 2009 r.).

- 2) **Treść uwagi:** Dla terenu Uo – w § 6 punkt 6.2 postulujemy wykreślić cały podpunkt a – dopuszczający lokalizację obiektów usługowych turystyki i rekreacji na terenie Zespołu Szkół Łączności. (Teren ZSŁ już obecnie jest zbyt mały, by na nim zmieścić niezbędną dużą salę gimnastyczną i boiska sportowe. Nie powinna być więc na nim dopuszczona lokalizacja jakichkolwiek innych obiektów, nie związanych bezpośrednio z pracą Szkoły.).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu przeszedł procedurę opiniowania z Wydziałami UM (roboczego) oraz formalnego opiniowania, uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu. Na żadnym z tych etapów zapisy (§ 6, ust. 6, pkt 1, lit. a) o dopuszczeniu na terenie Uo lokalizacji obiektów usługowych turystyki i rekreacji nie zostały zakwestionowane przez najbardziej zainteresowanych: Zespół Szkół Łączności czy też Wydział Oświaty.

- 3) **Treść uwagi:** Dla terenów KD – w § 11 pkt 3.4) postulujemy poprawić zapis dopuszczający wycięcie drzew kolidujących z rozbudową dróg. Wycięcie drzew powinno być dopuszczalne – ale w zamian należy narzucić obowiązek nasadzenia nowych drzew, w ilości co najmniej równej ilości i drzew wyciętych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Mamy w granicach planu do czynienia z obszarem zabudowanym i dużą ilością uzbrojenia w ulicach, a więc postulowany w uwadze zapis: „narzucić obowiązek nasadzenia nowych drzew, w ilości co najmniej równej ilości i drzew wyciętych”, byłby zapisem nieskutecznym. Obowiązek kompensacji drzew wynika z ustawy o ochronie przyrody i dotyczy również wyciętych drzew w ulicach.

11. **Zgłaszający uwagę:** ALCO INVESTMENTS SP. Z O.O., ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** W związku ze złożeniem odrębnej uwagi przez pełnomocnika działającego w imieniu i na rzecz Alco Investments Sp. z o.o., [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (Dr [REDAKTOWANE] & Partners, Kancelaria Prawna, spółka komandytowa, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] Poznań), wnoszę o przyjęcie poniższych uwag, w przypadku odrzucenia wniosku pełnomocnika o wyłączenie ww. nieruchomości z granic obszaru objętego planem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Granice projektu mpzp „Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej” zostały określone na podstawie: - analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu planu, - decyzji Prezydenta, - uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. projektu planu. Wyłączenie wnioskowanego terenu z granic opracowania skutkowałoby dla

pozostałego obszaru: - zmianą granic, - podjęciem nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp - ponownym przeprowadzeniem całej procedury planistycznej łącznie ze zbieraniem uwag.

- 2) **Treść uwagi:** Uszczegółowienie zapisów § 4 ust. 6 pkt. 2 lit. g: Realizacja ustaleń planu miejscowego dla terenu 14MN wymagałoby wtórnych podziałów działek (co szerzej zostanie opisane w dalszej części pisma). W związku z tym wnoszę o uzupełnienie zapisu: „łączenie działek budowlanych oraz ich podziały wtórne zgodnie z ustaleniami planu miejscowego opisanymi lit. o.”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na terenie oznaczonym symbolem 14MN ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą, a także dopuszcza się zabudowę szeregową. Dla tych rodzajów zabudowy przyjęte zostały ustalenia dotyczące możliwości podziału działek.

- 3) **Treść uwagi:** W § 4 ust. 10 pkt. 1 proponuje się zmianę zapisu dotyczącego miejsc postojowych: „na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej nakaz zapewnienia na działce budowlanej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dodatkowych 2 stanowisk dla samochodów osobowych w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym wolnostojącym i bliźniaczym oraz 1 dodatkowego stanowiska w przypadku usług w budynku mieszkalnym szeregowym. Dla zabudowy szeregowej przy wprowadzeniu usług pierwotny zapis o dwóch dodatkowych. stanowiskach byłby bardzo trudny do spełnienia w praktyce.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia dotyczące nakazu zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych muszą być zgodne z zapisami Polityki Parkingowej dla Miasta Poznania. W przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z definicją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z Prawa budowlanego, w § 4, ust. 10, pkt 1, zostały określone wymogi dotyczące stanowisk postojowych.

- 4) **Treść uwagi:** Zasady kształtowania zabudowy. Na nieruchomości objętej niniejszymi uwagami (teren 14MN) realizowana jestw oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę nr 648/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalno-biurowego o trzech kondygnacjach nadziemnych (wysokość budynku 11,13 m) i z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. W aktualnym stanie zrealizowana jest hala garażowa o powierzchni 3 601,67 m², w tym parking

podziemny – 2952,30 m². Hala garażowa posadowiona jest na działkach 3, 4, 5, 6 i 7, a na działce 8/1 znajduje się wjazd/wyjazd z hali. Obecna sytuacja, gdy istniejąca hala garażowa dokonuje nieformalnego „scalenia” działek, na których jest posadowiona, skutkuje określonymi konsekwencjami prawnymi w kontekście przyszłego uregulowania stanu prawnego nieruchomości w świetle aktualnych zapisów projektu 'y*\ planu miejscowego. Hala garażowa w przypadku zabudowy części nadziemnej w sposób zgodny z ustaleniami planu może stanowić tylko i wyłącznie nieruchomość lokalową (samodzielny lokal) z udziałem w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji budynki mieszkalne (w założeniu jednorodzinne), będą mogły również stanowić tylko i wyłącznie nieruchomości lokalowe z udziałem w nieruchomości wspólnej w tym w gruncie wszystkich działek objętych inwestycją (zabudowanych halą garażową). Jest to formuła całkowicie sprzeczna z ideą samodzielnych budynków mieszkalnych, które winny stanowić nieruchomość gruntową zabudowaną z odrębną księgą wieczystą. Ponadto przeprowadzenie wtórnych podziałów działek, a co za tym idzie optymalizacja zabudowy dla tego terenu, wymagałoby przeprowadzenia procedury przyłączenia i podziału, a ta podlega ścisłym regulacjom prawnym, które uniemożliwiają wykonanie podziałów geodezyjnych przy istniejącej hali garażowej (wymóg samodzielnych ścian konstrukcyjnych dla budynków naziemnych oraz trwałych i ciągłych przegród ogniotrwałych bez przepustów technicznych). Pozostawienie zapisów planu w ich obecnej postaci skutkowałoby koniecznością wyburzenia hali garażowej w celu wykonania podziałów geodezyjnych dopuszczonych przez tenże plan. Byłoby to narażeniem inwestora na znaczące straty finansowe (wartość wykonanych prac szacuje się na kwotę ok. 4,5 mln zł, a do nich należałoby dodać równie znaczące koszty rozbiórki), gdyż nie ma żadnej technicznej możliwości przeróbki hali w sposób umożliwiający logiczne podziały geodezyjne.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Zgodnie z ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia

2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

5) **Treść uwagi:** Biorąc pod uwagę powyższe (pozostawienie planu bez zmiany spowoduje brak możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości po inwestycji w wariantcie jednorodziwym postulowanym przez plan oraz brak możliwości fizycznego wykonania podziałów geodezyjnych), wnosi się o wprowadzenie zapisu, iż: „Dla terenu 14MN dopuszcza się wprowadzenie zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej bez konieczności przeprowadzanie wtórnych podziałów działek, zgodnie z następującymi zasadami: zabudowa wolnostojąca – pow. zabudowy do 20% pow. terenu, zabudowa bliźniacza – pow. zabudowy do 40% pow. terenu, zabudowa szeregowa – pow. zabudowy do 50% pow. terenu.". Powyższy zapis jest zgodny z intencją projektową w planie miejscowym dla tego terenu, gdyż jest zbieżny z parametrami dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla danej powierzchni działki (§ 4 ust. 6 pkt. 1 lit. k). Konsekwencją wprowadzenia powyższego zapisu jest uzupełnienie § 4 ust. 6 pkt. 2 lit. c: „Dopuszcza się (...) lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych, wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m oraz dla terenu 14 MN zgodnie z przyjętymi dla niego zasadami kształtowania zabudowy”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

6) **Treść uwagi:** Reasumując, dla terenu 14MN ze względu na nieodwracalne okoliczności (istniejąca hala garażowa), należy odejść od kryterium powierzchni działki jako punktu odniesienia do ustalenia powierzchni zabudowy. Racjonalne, najbardziej efektywne i zgodne z projektowanym planem miejscowym zagospodarowanie terenu wymagałoby de facto usunięcia hali garażowej. Podział działek nie będzie zatem geodezyjny, tylko funkcjonalny (umowny). Efekt wizualny natomiast pozostanie taki sam jak przy wyburzeniu hali i wykonaniu zabudowy zgodnej z planem od nowa, tj. przeprowadzenie podziałów wtórnych i realizacja zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolno stojącej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek.

- 7) **Treść uwagi:** Jednocześnie wnosi się o wprowadzenie parametru nieprzekraczalnej linii zabudowy zamiast obowiązującej (kwestia uniknięcia ewentualnych drobnych niezgodności w przypadku realizowanej inwestycji) i przyjęcie jej na „bezpiecznym” poziomie 5,0 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu obowiązująca linia zabudowy ma na celu jednoznaczne wyznaczenie lokalizacji ścian budynku lub budynków sytuowanych na terenie 14MN przy ul. Murawa. Zobowiązuje także do zwiększenia odległości od zabudowy na sąsiednim terenie 13MN.

- 8) **Treść uwagi:** Dopuszczenie funkcji pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. Jak wcześniej wspomniano, na terenie 14MN prowadzona jest inwestycja polegająca na realizacji budynku mieszkalno-biurowego. Uchwalenie planu miejscowego w obecnym kształcie skutkowałoby istotnym naruszeniem nabytych praw właścicielskich, bowiem zakładając zrealizowanie inwestycji zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, plan miejscowy uniemożliwiłby prawidłową eksploatację i funkcjonowanie obiektu (brak możliwości przeprowadzenia jakichkolwiek działań wymagających decyzji pozwolenia na budowę np. większe remonty czy przebudowy, ze względu na zasadniczą sprzeczność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z powyższym stworzone zostałyby podstawy do ubiegania się o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), gdyż niewątpliwie na skutek uchwalenia planu, nieruchomość zyskałaby istotną wadę prawną, wpływającą na wyraźne obniżenie jej wartości rynkowej. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę z uwarunkowań wynikających dla przedmiotowego terenu z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, uchwalonego przez Radę Miasta Poznania, uchwałą nr XXXI/299/V/08 z dnia 18.01.2008 r., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znane są nam również intencje projektantów Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, którzy są zobligowani do przestrzegania wytycznych wynikających ze studium.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany zapis o „dopuszczeniu funkcji pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową”, nie jest skutecznym zapisem planistycznym. Można przyjąć, że każdy rodzaj zabudowy realizowany na terenie 14MN, zgodnie z ustaleniami planu, będzie zabudową izolującą – buforem – dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 9) **Treść uwagi:** W związku z powyższym w odniesieniu do kwestii funkcji terenu 14MN, wnosimy o przyjęcie rozwiązania kompromisowego, godzącego sprzeczność pomiędzy funkcją realizowanej zabudowy z ustaleniami projektu planu, poprzez dodanie w planie zapisu o możliwości lokalizacji na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Murawa (jako drogi publicznej o statusie ulicy zbiorczej) usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. W IV części obowiązującego studium (Część Szczegółowa), znajduje się zapis: Na terenach mieszkaniowych (w podstrefach wskazanych w Części Szczegółowej), przewiduje się możliwość lokalizacji usług ogólnomiejskich: o wzdłuż ulic klasy Z, G, GP, GP, GPS (pod warunkiem zapewnienia prawidłowej dostępności komunikacyjnej) oraz torów kolejowych, w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową; o wzdłuż ulic klasy: Z, G, GP, GPS oraz torów kolejowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej. Przyjęcie tego zapisu umożliwi pozostawienie przewidzianej przez studium zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie miejscowym, jako funkcji dla terenu 14MN, a jednocześnie umożliwi prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie obiektu realizowanego w oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę, bez ewentualnych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Miasta Poznania (nie jest to intencją inwestora).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia do sporządzenia mpzp), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleni, - infrastrukturę i komunikację. W ustaleniach obowiązującego Studium określono usługi ogólnomiejskie następująco: „FUNKCJE OGÓLNOMIEJSKIE - są to funkcje usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu,

gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe.”

10) **Treść uwagi:** Wysokość budynków na terenie 14MN. Aktualny zapis planu odnośnie wysokości, w kontekście istniejącej hali garażowej, która narzuca rządne wysokościowe dla poszczególnych kondygnacji realizowanego budynku, powoduje, iż niemożliwe będzie zrealizowanie 2,5 kondygnacji przy limicie 7,5 m wysokości. W praktyce oznaczać będzie powstanie budynków o wysokości ok. 6 m i 2 kondygnacjach naziemnych. Proponuje się dopuszczenie trzeciej kondygnacji (półkondygnacji) jako odpowiednio cofniętej oraz nie zajmującej więcej niż 60% pow zabudowy budynku przy jednoczesnym dopuszczeniu wysokości 11,5 m. Wyczerpuje to postulat 2,5 kondygnacji (takie zresztą było pierwotne rozumienie pojęcia półkondygnacji) i stwarza zgodność prowadzonej inwestycji realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę z zapisami planu. Ważnym argumentem jest tutaj również kwestia dostosowania się do wspomnianego w punkcie C zapisu Studium, mówiącego o izolującej roli pierzei zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej (uciążliwości akustyczne związane z ruchem samochodowym i tramwajowym na ulicy Murawa, będą znacznie mniej odczuwalne niż przy niższej zabudowie dwukondygnacyjnej).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach projektu planu zostanie zweryfikowany parametr wysokości dla budynków na terenach MN oraz MN/U do postulowanej przez Radę Osiedla Stare Winogrody wysokości: 13,0 m w przypadku dachu stromego i 10,0 m w przypadku dachu płaskiego. Zostanie także doprecyzowana definicja 0,5 kondygnacji, przez którą należy rozumieć trzecią cofniętą kondygnację, niezajmującą więcej niż 50% powierzchni zabudowy.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA:

12. **Zgłaszający uwagę:** Alco Investments Sp. z o.o., ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] Poznań.

1) **Treść uwagi:** Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przełajowej” w Poznaniu, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami: Murawa, Słowiańska, Szelałowska oraz Winogrody

w zakresie jego ustaleń dla terenu, którego spółka jest właścicielem, tj.: nieruchomości zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Murawa/Sołtysia, obręb Winiary. zapisanej w księgach wieczystych [REDACTED]

[REDACTED] o pow. łącznej 4 139 m² oddane w użytkowanie wieczyste do dnia 5.12.2089 r. oraz prawo własności działki nr ew. 5 o pow. 808 m² wraz z istniejącym garażem podziemnym i infrastruktura techniczna. Celem złożenia uwag do projektu ww. planu miejscowego jest doprowadzenie do zgodności inwestycji realizowanej w oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę (decyzja nr 648/2000 z dnia 23.02.2000 r.) budynku biurowo-mieszkalnego z ustaleniami tego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U – tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrody – dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U, przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa Budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich. W ustaleniach obowiązującego Studium określono usługi ogólnomiejskie następująco: „FUNKCJE OGÓLNOMIEJSKIE – są to funkcje usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe.”

- 2) **Treść uwagi:** W ramach poprzedniej procedury składania uwag, w celu osiągnięcia zgodności inwestycji z planem zaproponowano m.in.: A) wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Murawa (jako drogi publicznej o statusie ulicy zbiorczej) usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. Zapis ten byłby zgodny z ustaleniami obowiązującego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, uchwalonego przez Radę Miasta Poznania, uchwałą nr XXXI/299/V/08 z dnia 18.01.2008 r. W IV części obowiązującego studium (Część Szczegółowa), znajduje się zapis: "Na terenach mieszkaniowych (w podstrefach wskazanych w Części Szczegółowej), przewiduje się możliwość lokalizacji usług ogólnomiejskich: - wzdłuż ulic klasy Z, G, GP, GP, GPS (pod warunkiem zapewnienia prawidłowej dostępności komunikacyjnej) oraz torów kolejowych, w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową; - wzdłuż ulic klasy: Z, G, GP, GPS oraz torów kolejowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej."

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do wnioskowanego zapisu o „wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Murawa usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową” można stwierdzić, że każdy rodzaj zabudowy realizowany na terenie 14MN zgodny z ustaleniami planu, będzie także zabudową izolującą, buforem, dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 3) **Treść uwagi:** B) Rezygnację z kryterium powierzchni działki jako wyznacznika możliwego do realizacji rodzaju zabudowy ze względu na istniejące podziały geodezyjne niemożliwe do zmiany przy istniejącej podziemnej hali garażowej. Proponowany zapis brzmiał: „Dla terenu 14MN dopuszcza się wprowadzenie zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej bez konieczności przeprowadzanie wtórnych podziałów działek, zgodnie z następującymi zasadami: - zabudowa wolnostojąca – pow. zabudowy do 20% pow. terenu, zabudowa bliźniacza – pow. zabudowy do 40% pow. terenu, - zabudowa szeregowa – pow. zabudowy do 50% pow. terenu." Proponowany zapis przy interpretacji realizowanego budynku jako zespołu segmentów w zabudowie szeregowej umożliwił usankcjonowanie jego powierzchni zabudowy (realizowany obiekt ma niecałe 50% powierzchni zabudowy i składa się z ciągu szeregowych segmentów wraz z łącznikami), a przy tym pozostawał zgodny z zapisami planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie przyjęto następujące zasady kształtowania rodzaju zabudowy i pow. działki: „k) powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla terenu 14MN nie większą niż: - 20% dla działek o powierzchni powyżej 600,0 m², - 40% dla działek o powierzchni powyżej 350,0 m² do 600,0 m², 50% dla działek o powierzchni do 350,0 m²)

powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu 14MN: - nie większej niż 350,0

m² dla zabudowy szeregowej, - nie większej niż 600,0 m² dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej". Powyższe uwagi nie zostały uwzględnione ze względów formalnych (przyjęcie w planie dla obszaru 14MN, na którym znajduje się realizowany budynek funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza możliwości w dostosowaniu zapisów planu do realizowanej inwestycji).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek.

- 4) **Treść uwagi:** W związku z powyższym, jedyną drogą uzyskania zgodności inwestycji z planem jest zmiana przeznaczenia terenu 14MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na 6MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług) z następującymi zasadami kształtowania zabudowy: a. Dopuszczalny procent zabudowy – do 50% powierzchni terenu w przypadku zabudowy usługowej (w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowanie zasad zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego), b. Ilość kondygnacji nadziemnych – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego, c. Kondygnacje podziemne – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego, d. Linia zabudowy dostosowana do realizowanego budynku – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego. Mając na uwadze fakt, iż plan przewiduje tylko usługi podstawowe, a realizowany obiekt (oraz sąsiednia zabudowa usługowa) wykracza poza tę kategorię, wnosimy o wykorzystanie wspomnianego zapisu ze Studium i dopuszczenie wzdłuż ulicy Murawa jako ulicy kategorii zbiorczej usług ogólnomiejskich w formie pierzei izolującej zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia do sporządzenia mpzp), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleni, - infrastrukturę i komunikację.

5) **Treść uwagi:** Przyjęcie proponowanej zmiany funkcji pozostaje w zgodzie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, a przede wszystkim umożliwi prawidłową eksploatację realizowanego obiektu biurowo-mieszkalnego (możliwość przeprowadzenia działań wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, np. większe remonty czy przebudowy, które w obecnym projekcie planu są uniemożliwione ze względu na sprzeczność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Ma to istotne znaczenie, biorąc pod uwagę obniżenie wartości rynkowej naszej nieruchomości po zakończeniu inwestycji. Istnieją uzasadnione obawy przed następstwami uchwalenia planu w jego obecnej postaci, a jednocześnie wątpliwy jest sens tworzenia zapisów, które w przypadku naszego terenu nie zostaną spełnione, gdyż ze względu na stan zastany spełnione być nie mogą (istniejąca podziemna hala garażowa). W obecnym kształcie projektu planu wykonanie jego zapisów oznaczałoby dla tej nieruchomości konieczność usunięcia hali garażowej, która w swej istocie stoi w sprzeczności z zasadami kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (absurdalna jest wizja domów jednorodzinnych z podziemną halą garażową, jak w budynku wielorodzinnym czy usługowym, nie wspominając o komplikacjach natury prawnej, gdzie hala garażowa dokonuje nieformalnego scalenia naszych działek i uniemożliwia przy szła regulację stanu prawnego takiej nieruchomości). Stoimy na stanowisku, iż przy obecnym stanie wiedzy o zaistniałej sytuacji, świadome tworzenie sprzeczności planu z prowadzoną inwestycją jest działaniem nie leżącym w interesie obydwu stron i nie istnieją formalne przeszkody w rozwiązaniu tego problemu poza dobrą wolą, na którą bardzo liczymy. **Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Inwestycja realizowana na podstawie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę (nr 648/2000 z dnia 23.02.2000 r.) budynku biurowo-mieszkalnego nie zawiera się w treści pojęć: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe oraz usługi ogólnomiejskie. Nie spełnia zatem podstawowego założenia – zgodności ze Studium i nie może być wprowadzona do ustaleń planu.

13. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

1) **Treść uwagi:** Postuluję doprecyzowanie przeznaczenia terenu, które na chwilę obecną wyznacza klarownie jedynie funkcję mieszkaniową jednorodziną w sposób, który zgodnie z obecnymi formami funkcjonowania terenu uwzględni istnienie

towarzyszących i nieuciążliwych funkcji (przeznaczeń) usługowych, nie zawężając ich do niejasnej definicji "lokalu użytkowego", o jakiej projekt MPZP mówi w par. 4, ust. 6, pkt 2a. W zamian wnoszę o zapisanie w sposób jednoznaczny, że dopuszcza się przeznaczenie części lub całości obiektu na nieuciążliwe funkcje usługowe. Komentarz i uzasadnienie: Zapisy dotyczące działki nr 67/1 zawarto w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej skrótowo MPZP) w par. 4, oznaczając teren, w jakim zlokalizowana jest działka 67/1 jako 10MN. Przywołany zapis mówi w par. 4, ust. 1 o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a jedyną dodatkową informację o towarzyszących funkcjach usługowych znaleźć można tylko w par. 2, pkt 15 – czyli zestawie pojęć stosowanych w uchwale. Pod względem metodologicznym zapis dopuszczenia funkcji usługowej (par. 2, ust. 15) jest nieskuteczny, bowiem nie jest częścią ustaleń MPZP, lecz jego warstwą informacyjną, nie noszącą znamion obligi prawnej. Zapis par. 4, ust. 1 nie może być również uzupełniany o wskazanie, o jakim mowa w par. 4, ust. 6, pkt. 2a, w którym wskazuje się dopuszczenie wydzielenia części budynku na cele "lokalu użytkowego". Pojęcie lokalu użytkowego nie jest objaśnione w par. 2 i nie posiada delegacji prawnej, która pozwalałaby jednoznacznie i bez kontrowersji interpretacyjnych ustalić, czy chodzi tu o usługę, czy nie. Ponadto – i to jest najistotniejszy argument niniejszego wywodu – zapis par. 4, ust. 6, pkt 2a pomija stan faktyczny funkcjonowania terenów objętych ustaleniami, ich specyficzną złożoność i koegzystowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (niekoniecznie w postaci wyodrębnionego lokalu), a także funkcji usługowej obejmującej cały obiekt (włącznie z działką). Należy tu zauważyć, że funkcje te zostały zlokalizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, dopuszczających możliwość funkcjonowania obiektów zarówno w pełni usługowych, jak i o funkcji mieszanej – pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W sytuacji, w której w zapisach projektu MPZP stosuje się uśrednienie (przywołany par. 4 mówi o ustaleniach dla czternastu terenów, od 1MN do 14MN), tym bardziej istotne staje się, by ustalenia ostatecznie przyjmowanej uchwały nie czyniły z dotychczasowych użytkowników przestrzeni osób dysponujących i gospodarujących nieruchomościami, których formy zagospodarowania w ewidentny sposób stają się (nagle – wskutek przyjęcia uchwały) sprzeczne z przepisami prawa – tu: prawa miejscowego. O ile naturalne dla zapisów prawa miejscowego jest jego tytuł do ograniczania prawa własności, to z pewnością

nie powinno być to formą prawną represyjną dla użytkowników przestrzeni. Przykładem sposobu zagospodarowania terenu, o jakim mówię, są liczne obiekty o zróżnicowanym sposobie lokalizacji i funkcjonowania lokali usługowych, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy budowlanej Remo Komplex) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu – gabinet lekarski (w tym stanowisko USG) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 10MN) – typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa – biura zróżnicowanych firm (Max Bonard, kancelaria adwokacka, usługi biurowe, pośrednictwo) przy ul. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielone lokale usługowe z odrębnym wspólnym wejściem, lecz obsługujące kilka podmiotów gospodarczych, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu – gabinet lekarski (stomatologiczny) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 9MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa (produkcyjna) - piekarnia przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 5MN) typologia: dwie funkcje na jednej działce, odrębne budynki obsługujące odrębne funkcje, - funkcja usługowa - sklep i przedszkole niepubliczne przy ul. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (teren 5MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura (Lorien Foodservice) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy projektowej CAD Projekt K&A) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Sunpower Solaria) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (FX Partnerzy) przy ul. [REDAKTOWANE] (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy

ul. [REDACTED] (teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba kancelarii radcy prawnego) przy ul. [REDACTED] (teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - sklep i biura (firma Avanti) przy ul. [REDACTED] (teren 11MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy ul. [REDACTED] (teren 2MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - gabinety kosmetyczne i fryzjerskie przy ul. [REDACTED] (teren 2MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Centrum Kształcenia Lider) przy ul. [REDACTED] (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa (wydawnictwo WIŚ) przy ul. [REDACTED] (i [REDACTED] - teren 1MN) - typologia: dwie funkcje na jednej działce, w jednym przypadku budynek mieszczący funkcję mieszkalną i usługową, natomiast z tyłu działki funkcja usługowa w odrębnym budynku, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski (stomatologiczny) przy ul. [REDACTED] (teren 1MN) - typologia: brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Chilli Agencja Marketingu i Reklamy) przy ul. [REDACTED] (teren 12MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura i edukacja usługowa (siedziba Vers Paris - To London) przy ul. [REDACTED] (teren 13MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura sprzedaży (siedziba firmy Ogrodowe Co Nie Co) przy ul. [REDACTED] (teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - przychodnia weterynaryjna przy ul. [REDACTED] (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem. Powyższe liczne (a nie wszystkie) przykłady pokazują zarówno skalę zjawiska, jego niejednostkowość, jak i problemy prawne, jakie wygenerują zapisy uchwały niejasno odnoszące się do kwestii przeznaczenia terenów na usługi oraz ignorujących te funkcje realizowane w dniu dzisiejszym zgodnie z przepisami prawa. Nadmienić muszę, że na mojej działce – przy

ul. [REDAKTOR] – użytkowanie jest następujące: - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu – gabinet lekarski (pracownia własna) przy ul. [REDAKTOR] (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem (obecnie nie ma możliwości racjonalnego wyodrębnienia lokalu usługowego, co jednak nie oznacza, że dla uporządkowania sposobu użytkowania terenu taka inicjatywa z mojej strony w przyszłości się pojawi).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U - tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrody - dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U, przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinym 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego.

- 2) **Treść uwagi:** Postuluję zmianę wielkości granicznej określonej w projekcie MPZP dla powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na przedmiotowym obszarze. Wartość wskazaną w par. par. 4, ust. 6, pkt Im, wynoszącą 35% należy zmienić dostosowując wielkość do wielkości działek i specyfiki ich użytkowania. W szczególności oznacza to konieczność obniżenia wymienionej wartości dla działek w zabudowie bliźniaczej, które – tak jak moja – posiadają garaż lub inne pomieszczenia gospodarcze w wymaganym dojeździe zlokalizowane w tylnej części działki. Wnioskowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej – 15%.
Komentarz i uzasadnienie: Zapisy dotyczące działki nr 67/1 zawarto w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej skrótowo MPZP) w par. 4, ust. 6, pkt Im, określając wymaganą wartość powierzchni biologicznie czynnej na 35%, z zastrzeżeniem, że działki o powierzchni do 350 m² mogłyby korzystać z obniżonego wskaźnika (20%) – par. 4, ust. 6, pkt 2e.

Należy zauważyć, że zapis umieszczony w projekcie przyjmuje cezurę wielkości działki (350 m²) w sposób ignorujący wąskie działki bliźniacze (w tym tę, której jestem współwłaścicielem – [REDACTED]) i ich ograniczony potencjał do wygenerowania powierzchni biologicznie czynnej. Działka przy ul. [REDACTED] ma 393 m² powierzchni i zapis wymogu powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 35% powierzchni działki nie tylko odbiega od obecnego sposobu zagospodarowania (analogiczny problem dotyczy działki sąsiedniej, przy ul. [REDACTED] i innych działek w rejonie objętym procedurą planowania. Przypomnieć muszę, że w czerwcu 2008 roku składałem w tej sprawie opatrzone komentarzem wnioski do MPZP - teraz przywołuję wskazaną tam wielkość 15% dla takich przypadków, w których wymienione obniżenie wymogów winno być związane nie tylko z wielkością działki, ale i typem zabudowy (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową). 15% powierzchni biologicznie czynnej w przypadku działek wąskich (niekoniecznie mających tylko 10,0 m szerokości – moja działka ma 14,0 m szerokości, co nadal w znaczący sposób ogranicza możliwości jej zabudowy – głównie ze względu na zastany stan rzeczy, gdyż obejmowałem obiekt we współwłasność z chwilą funkcjonowania budynku frontowego, mieszkalnego i budynku garażowego z tyłu działki, który ostatecznie moim staraniem uległ relokacji. Dodać należy, że analogiczny problem dotyczy innych działek położonych na tym samym terenie lub sąsiednich (przykład: zabudowa działki przy ul. [REDACTED] – teren 10MN, zabudowa działki przy ul. [REDACTED] 1 – teren 10MN, zabudowa działki przy ul. [REDACTED] – teren 10MN, zabudowa działki przy ul. [REDACTED] 1 - teren 11MN, zabudowa działki przy ul. [REDACTED] – teren 5MN, zabudowa działki przy ul. [REDACTED] – teren 5MN, itd.), co dowodzi, że nie jest to tylko problem jednostkowy i że niniejszy postulat wynika z obiektywnych, a nie partykularnych przesłanek. Przytoczone przykłady to działki o powierzchniach większych niż 350 m², zatem nie korzystają one z przywileju przewidzianego w projekcie MPZP obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20%, często różniąc się od podanej granicy o ledwie kilkanaście, kilkadziesiąt metrów kwadratowych (np. moja działka – 393 m², należy do mniejszych, spośród działek bliźniaczych). Co warto także zauważyć, analiza założeń projektu MPZP pod względem wymogów co do miejsc postojowych przełożona na sposób zagospodarowania działki pozostawać będzie w sprzeczności z założeniami dotyczącymi powierzchni biologicznie czynnej. Rozważając casus przykładowej działki o powierzchni 400 m² możemy np. założyć, że zabudowana jest w 32%

(zgodnie z projektem MPZP - dopuszczalne 40%), co oznacza powierzchnię zabudowy około 130 m², powierzchnia dojścia do budynku (chodnik 1,6*6,0) 10 m², powierzchnia dojazdu do garażu z tyłu działki (a tylko taki można rozważać, by na małej działce można było myśleć o obsłudze w miejsca postojowe wymagane projektem MPZP funkcji usługowej, istniejącej przecież dziś w wielu budynkach, jak dowiodłem powyżej) to (4,0*30,0, bo działki mają około 40 m² głębokości) około 120 m², powierzchnia wymaganych miejsc postojowych (2 wymagane ze wzgl. na przepisy dotyczące funkcji mieszkaniowej i co najmniej 1 ze wzgl. na funkcję usługową, czyli 3*12,5) to niemal 40 m², chodnik łączący dojście do budynku z dojazdem około 5 m² (lub opaska wokół budynku), miejsce składowania odpadów około 3 m² - łącznie 290 do 308 m² w zależności od stopnia uwzględnienia miejsc garażowych jako postojowe i wielkości samego garażu. Powyższe oznacza, że nie sposób dla działki o powierzchni 400 m² spełnić wymogi uchwały realizując zabudowę o powierzchni o 20% mniejszej niż wymagana jej przepisami, bo wówczas wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w tym przypadku liczbowo wyraża się to 140 m²) będzie niedotrzymany w co najmniej 10%. Podsumowując, uważam uwzględnienie powyższych uwag za kluczowe dla uzyskania poprawnego pod względem legislacyjnym kształtu uchwały jako aktu prawa miejscowego i wnoszę o skorygowanie zapisów projektu MPZP w postulowanej formie. Deklaruję gotowość do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub kontaktu (jako mieszkaniec, a nie osoba zajmująca się planowaniem przestrzennym), o ile taki skutek rozpatrywania mojej uwagi okazałby się niezbędny (tel. do biura – sekretariat 8288294, tel. kom. 609689803). Równocześnie składam podziękowanie zespołowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, która pomimo odrzucenia mojego wniosku ostatecznie podzieliła w projekcie MPZP większość formułowanych w moim piśmie z 23 czerwca 2008 roku argumentów, kształtując zapisy w wielu przypadkach w sposób, który w znacznym stopniu — z wyjątkiem kwestii omawianych w uwagach — odzwierciedla charakter opracowywanej przestrzeni w rejonie ulic Przelajowej i Sołtysiej. **Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany procentu powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany dopuszczenia dla działek o powierzchni mniejszej niż 350,0 m² procentu powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 15% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane

ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy, w tym powierzchnia zabudowy, są wynikiem uzgodnienia z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 09.12.2008 r.), mają na celu ochronę istniejącej struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte parametry powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MN, są częścią składową sumy uwzględniającej w powierzchni działki także powierzchnię zabudowy i powierzchnię zainwestowaną, na którą składają się m.in. dojścia i dojazdy. Ustalony parametr powierzchni biologicznie czynnej jest wynikiem uśrednienia przyjętego w wyniku przeprowadzonych dla całego obszaru analiz parametrów zabudowy.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA:

1. **Zgłaszający uwagę:** Klub Sportowy „Posnania”, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] Poznań.

- 1) **Treść uwagi:** Klub Sportowy „Posnania” w nawiązaniu do pism: l.dz. 2557/2008 z dn. 5.12.2008 r. skierowanego do MPU w Poznaniu, l.dz. 221/2009 z dn. 30.01.2009 r. skierowanego do Dyrektora Wydziału Kultury Fizycznej UM Poznania, jak również pisma Dyrektora Wydziału Kultury Fizycznej UM Poznania skierowanego do MPU w Poznaniu z dn. 3.02.2009 r. l.dz. K.F.I.MC/7322 - 1/09 oraz korzystając z prawa wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Prosi o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego szerszego zakresu terenu objętego obszarem funkcjonalnym określanego jako strefa lokalizacji obiektu hotelowego. Naszym zdaniem obszar ten powinien rozciągać się na długości ul. Przełajowej na działkach nr 95/2, 96/2 i 97/2, w pasie jak zaznaczono na załączonym planie. **Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Lokalizację hotelu w projekcie planu, wskazano na terenie US – terenie sportu i rekreacji, w granicach wyznaczonej szrafem na rysunku planu „strefy lokalizacji obiektu hotelowego”. Zasięg szrafu z preferencją dla lokalizacji hotelu od ul. Słowiańskiej, a także parametry budynku hotelowego oraz sposób obsługi tego terenu, zostały doprecyzowane i zweryfikowane w trakcie prezentowania projektu planu na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w kwietniu 2009 r. Powyższe ustalenia zostały zawarte w Opinii MKUA i zaakceptowane przez Prezydenta w trakcie prezentacji uzyskanych opinii i uzgodnień do projektu planu w czerwcu 2009 r.

2) **Treść uwagi:** Prosi o rozszerzenie definicji tegoż obszaru jako – strefy lokalizacji obiektów o funkcji usługowej (w tym hotelowych) i mieszkaniowej. Taka definicja pozwoli na lokalizację nie tylko obiektu hotelowego, ale także innych obiektów o funkcji usługowej powiązanych zarówno z działalnością Klubu, jak i skierowanych do całego miasta. Funkcja mieszkaniowa byłaby uzupełnieniem tej struktury, jej wysokie walory wynikałyby z unikalnej lokalizacji w sąsiedztwie obiektów sportowych i bezspornych zalet tej części dzielnicy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowane rozszerzenie definicji obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem US, o zabudowę o funkcjach usługowo-mieszkalnych, jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz