

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu  
w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

**1.1. Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy ul. Na Stoku

- 1) **Treść uwagi:** wnioskujemy o utworzenie ciągu pieszego z uwzględnieniem zbudowania schodów, o szerokości nie przekraczającej 1,5 m. Taka szerokość jest naszym zdaniem wystarczająca dla zaspokojenia potrzeby połączenia obu ulic, a reszta terenu powinna być zagospodarowana zielenią, tak jak dotąd.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Wnioskowany ciąg pieszy usytuowany jest na terenach: 2KDWx oraz 4KDWx. Wyznaczony został na wydzielonych działkach drogowych, które stanowią dojście w kierunku Dworca Garbary i są połączone z terenami rekreacyjnymi. Zapisy planu dopuszczają zawężenie planowanych schodów wyłącznie do 3,0 m ze względu na bezpieczeństwo ruchu (wymijanie się osób niosących wózki lub rowery) oraz zachowanie starych drzew.

- 2) **Treść uwagi:** ponownie wyrażamy sprzeciw wobec umieszczenia w planie możliwości zabudowy tego terenu, w dodatku w sposób odbiegający od charakteru istniejącej zabudowy, (powiększenie gabarytów budynków: 3 i 4 kondygnacje w porównaniu z

dwiema i trzema kondygnacjami istniejącej zabudowy) i niekontynuowaniu linii zabudowy. Umniejszenie obecnego klina zieleni pomiędzy dwoma odcinkami ulicy Na Stoku niemal o połowę przyczyni się do dalszej dewastacji i degradacji tego terenu.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

### **1.2. Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy ul. Na Stoku

- 1) **Treść uwagi:** Wyrażamy ponownie sprzeciw wobec dopuszczenia do zabudowy obszaru oznaczonego w planie symbolem 18 MN. Obszar ten jest położony w klinie zieleni pomiędzy dwoma odcinkami ulicy Na Stoku, w sąsiedztwie chronionego obszaru „Natura 2000” i zabytkowego fragmentu Fortu Winiary, objętego ochroną konserwatorską. W piśmie do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej z dn. 07.10.2013 r. wnioskowaliśmy o nieumieszczanie zapisu dotyczącego zabudowy tego obszaru z w wym. powodów. Jednak – jak widać, opinia mieszkańców nie ma dla MPU żadnego znaczenia, skoro zapis dopuszczający zabudowę znalazł się w planie. W tej sytuacji składamy wniosek o usunięcie zapisu o możliwości zabudowy obszaru 18 MN i zachowanie go w postaci terenu zieleni.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

### **1.3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

- 1) **Treść uwagi:** Tak jak inni mieszkańcy obu odcinków ul. Na Stoku, ale najbliżsi sąsiedzi tego terenu, jesteśmy przeciwni jakiegokolwiek zabudowie tego miejsca, a w szczególności dopuszczenia zabudowania go budynkami o kubaturze większej niż istniejąca zabudowa. Teren ten w dokumentacji WUiA figuruje jako zagrożony procesami geodynamicznymi na glinach morenowych. Zabudowanie go w sposób dopuszczony w planie może mieć negatywny wpływ na stan techniczny naszego domu. Mimo, że nie graniczymy bezpośrednio z obszarem 18 MN, jednak znajdujemy się w obszarze oddziaływania ewentualnej inwestycji budowlanej na naszą posesję. Wojewódzki Sąd Administracyjny, orzeczeniem II/SA/Po 154/12, uchylającym po raz pierwszy warunki zabudowy, wskazał konieczność weryfikacji stron postępowania, właśnie dla tego powodu. Mimo to Wydz. Urbanistyki i Architektury, na wniosek inwestora ponownie wyeliminował nas z kręgu stron postępowania. Nie trzeba przypominać, że WSA po raz drugi uchylił warunki zabudowy w październiku 2014 r. Uważamy też, że dopuszczenie w planie możliwości przesunięcia zabudowy w stronę ul. Szelałowskiej o głębokość naszego budynku, plus podwyższenie jej o jedną kondygnację spowoduje zacienienie naszego ogrodu od strony

południowo – zachodniej. Taka sytuacja nie ma miejsca w przypadku ogrodów przy pozostałych domach, stojących w jednej, ciągłej linii zabudowy. zacienienie, oraz zagrożenie osuwiskiem jako negatywne oddziaływanie na naszą nieruchomość narusza nasz interes prawny.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

- 2) **Treść uwagi:** Planowanie budowy schodów, o szer. 5-6 m (jak informowano nas podczas naszych wizyt w MPU), jest kompletnie nieuzasadnione, bowiem ruch pieszcy zarówno na ul. Szelągowskiej, jak i na ul. Na Stoku prawie nie istnieje – spacerowicze po Parku Cytadela korzystają z parkingów na obrzeżach parku i stamtąd robią piesze wycieczki do parku. Jeśli istnieje konieczność połączenia obu ulic ciągiem pieszym, to wnioskujemy o wybudowanie schodów o szer. nieprzekraczającej 1,5 m i wykorzystanie reszty terenu dla zagospodarowania go zielenią.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie dopuszczono zawężenie planowanych schodów na terenie 2KDWx do szerokości nie większej niż 3,0 m ze względu na bezpieczeństwo ruchu (wymijanie się osób niosących wózki lub rowery) oraz zachowanie starych drzew. Teren 2KDWx wyznaczony jest po wydzielonej ewidencyjnie działce drogowej. Droga stanowi dojście w kierunku Dworca Garbary i połączenie z terenami rekreacyjnymi.

- 3) **Treść uwagi:** Dopuszczenie budowy pieszo-jezdni służy wyłącznie planowanej inwestycji. Ponownie jest to naruszenie istniejącego status quo: żadna z posesji nie posiada drogi dla ruchu samochodowego wzdłuż płotu swojego ogrodu, a taką właśnie dopuszcza się w planie w sąsiedztwie naszego ogrodu. To degraduje walory rekreacyjne ogrodu, więc wnosimy stanowczy sprzeciw wobec takiego rozwiązania. Trzydzieści pięć lat temu, kupując działkę zostaliśmy poinformowani że plan zakłada wyłącznie ciąg pieszcy. Zamiana tego w pieszo-jeznię ujemnie wpłynie na rekreacyjne korzystanie z ogrodu, tak jak korzystamy z niego dotąd, więc również naruszy nasz interes prawny.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie tereny: 4KDWxs – pieszo-jednia i 2KDWx – ciąg pieszcy ze schodami, pokrywają się z ewidencyjnie wyznaczonymi działkami drogowymi. Poprzez wytyczone w planie drogi wewnętrzne 4KDWxs i 2KDWx usankcjonowane jest istniejące połączenie piesze

ul. Szelałowskiej z parkiem Cytadela. Przez teren 4KDWxs odbywa się obsługa przyległych bezpośrednio terenów zabudowy mieszkaniowej.

**1.4. Zgłaszający uwagę:** Rada Osiedla Poznań Stare Winogrody, ul. R. Brandstaettera 6, 61-659 Poznań

- 1) Treść uwagi:** Teren 18 MN powinien pozostać terenem zielonym, niezabudowanym. Na pierwszym spotkaniu mieszkańców z pracownikami MPU w listopadzie 2009 r. teren był niezabudowany, nie toczyło się też wobec niego żadne postępowanie. Od początku mieszkańcy wnosili o utrzymanie istniejących terenów zielonych, wymieniając także ten skrawek, będący ostoją gatunków chronionych. Następnie, po wydaniu błędnych decyzji o warunkach zabudowy mieszkańcy wnieśli odwołania. Sprawa była rozstrzygana kilkakrotnie przez SKO i Wojewódzki Sąd Administracyjny. WSA dwukrotnie wydał decyzję uchylającą warunki zabudowy kwestionując zarówno same decyzje o warunkach zabudowy, jak i decyzje SKO. Obecnie oczekujemy na uprawomocnienie się wyroku WSA z dnia 08.10.2014 stanowiącego, że decyzja o warunkach zabudowy została wydana niezgodnie z prawem (cała ta sytuacja jest bulwersująca dla społeczności mieszkańców, ponieważ liczba popełnionych błędów sugeruje naginanie prawa).

Sprawa jest poważna i powinna być rozstrzygnięta w kontekście planowanego przebiegu linii tramwajowej. Tereny skarpy będącej dawnym stokiem bojowym, są zagrożone procesami geodynamicznymi, a ruch tramwajowy wzmocni osiadanie terenu. również zabudowa skarpy powyżej ulicy i dodatkowe naciski na zbocze wpłyną na niestabilność gruntu zagrażając istniejącej zabudowie.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

- 2) Treść uwagi:** Należy zmniejszyć ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej 2U do 3 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z „Warunkami technicznymi” wysokość budynku rozpatruje się od strony wejścia do budynku, a obecne budynki posiadają od wejścia przy ul. Na Stoku trzy kondygnacje nadziemne.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planistyczne uwzględniają stan istniejący.

- 3) Treść uwagi:** Na terenach 5MN, 6MN oraz 1MN, 2MN, 3MN, 4MN występuje problem przekształcania całych powierzchni działek na parkingi (na niektórych działkach przy ulicy

Szelągowskiej i Winogrady są parkingi nawet dla 12 samochodów). Parkingi likwidują zieleń i przeszkadzają mieszkańcom sąsiednich działek. Wnosimy zatem o zapis ograniczający liczbę terenowych miejsc parkingowych na działkach, np.: „na terenie działki poza budynkiem dopuszcza się lokalizację do 4 miejsc parkingowych, pozostałe miejsca parkingowe mogą być lokalizowane wyłącznie w budynku”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 2 pkt 6 w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Często istniejące miejsca postojowe nie są jednoznacznie wyznaczone – może to być kawałek trawnika. W związku z tym policzenie ich może okazać się niemożliwe.

Projekt nie określa, gdzie na działce mają znajdować się miejsca postojowe, dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych – w tym także wykorzystanych jako stanowiska postojowe. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

Ilość powierzchni przeznaczonej na miejsca parkingowe regulować będzie również przyjęty w planie procent powierzchni biologicznie czynnej.

- 4) Treść uwagi:** Ponownie wnioskujemy o oznaczenie terenu działek budowlanych jako terenu zieleni z infrastrukturą techniczną ZT.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Symbol ZT nie występuje w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003.164.1587) określającym podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego. Zapisy planistyczne sankcjonują stan istniejący – na tzw. maskach budowlanych zlokalizowane są elementy, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, ogrodzenia, śmietniki, przyłącza. Tereny te stanowią integralną część przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 5) Treść uwagi:** Rada Osiedla kilkakrotnie pisemnie wnioskowała, aby teren pomiędzy drogą, a granicą frontową działki nie zapisywać w Planie jako MN, ale oznaczyć ZT –

teren zieleni z infrastrukturą techniczną (co jest zgodne ze stanem faktycznym). Proponowano tekst zapisu w planie: „Utrzymuje się istniejące zainwestowanie zielenią wraz z dojazdami i dojazdami do działki, pojedynczymi miejscami postojowymi, oświetleniem ulicznym oraz infrastrukturą techniczną naziemną i podziemną. Dopuszcza realizację nowej infrastruktury technicznej i oświetlenia. Możliwość włączenia terenu do przyległej działki, z pozostawieniem dostępu do sieci infrastruktury technicznej. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (budynków, budowli, małej architektury, przyłączy i śmietników) oraz ogradzania terenu ze względu na bezpieczeństwo ruchu”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Symbol ZT nie występuje w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003.164.1587) określającym podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego. Zapisy planistyczne sankcjonują stan istniejący – na tzw. maskach budowlanych zlokalizowane są elementy, takie jak: dojeżdżalnie, dojazdy, miejsca postojowe, ogrodzenia, śmietniki, przyłącza. Tereny te stanowią integralną część przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenach **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych wyłącznie w pasie pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg **2KD-Dxs** oraz **5KD-Dxs**, w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od terenów dróg, z wyłączeniem przypadków, gdy linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi dróg, z dopuszczeniem zachowania istniejącego zagospodarowania. Taki zapis uwzględnia bezpieczeństwo ruchu na drogach wydzielonych decyzją z dnia 6 maja 2009 r. o podziale nieruchomości położonych przy ulicach Za Cytadelą i Na Szańcach.

Zapisy planu dotyczą inwestycji realizowanych po jego uchwaleniu.

- 6) Treść uwagi:** Wnioskujemy również o zapis zabezpieczający istniejące zainwestowanie terenu: „Dopuszcza się remont i przebudowę ogrodzeń w istniejącej lokalizacji” (lokalizacja wg załącznika – mapa sytuacyjna na dzień uchwalenia Planu).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Uwaga dotyczy tzw. „masek budowlanych” – na terenach **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**, na których dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych

wyłącznie w pasie pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg **2KD-Dxs** oraz **5KD-Dxs**, w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od terenów dróg, z wyłączeniem przypadków, gdy linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi dróg, z dopuszczeniem zachowania istniejącego zagospodarowania. Taki zapis uwzględnia bezpieczeństwo ruchu na drogach wydzielonych decyzją z dnia 6 maja 2009 r. o podziale nieruchomości położonych przy ulicach Za Cytadelą i Na Szańcach. Zapisy planu dotyczą inwestycji realizowanych po jego uchwaleniu.

- 7) **Treść uwagi:** Ponownie wnioskujemy o likwidację zaznaczonego ciągu pieszego na terenie 5ZP pomiędzy drogą 2KDWxs i 3KDWxs, z powodu możliwości przekształcenia w przyszłości drogi pieszej w drogę jezdnią.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Na rysunku planu oznaczono symbolem orientacyjną lokalizację istniejącego ciągu pieszego, uwzględniającego stan istniejący – wartościowy drzewostan, skarpy i znaczną różnicę wysokości terenu. Nie ma żadnej możliwości, bez zmiany ustaleń planu, przekształcenia wyznaczonego ciągu pieszego w drogę jezdnią. Wyznaczony ciąg pieszy umożliwia piesze połączenie pomiędzy istniejącymi drogami – dwoma odcinkami ul. Na Stoku oraz dojście do Dworca Garbary i ul. Szelałowskiej.

**1.5. Zgłaszający uwagę:** Rada Osiedla Poznań Stare Winogrody, ul. R. Brandstaettera 6, 61-659 Poznań

- 1) **Treść uwagi:** § 3 ust. 4 pkt. 1 – ustala się na terenach 16MN, 17MN, 18MN, ochronę fragmentów dawnego Fortu Winiary, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 559/Wlkp./A, w granicach obszaru. Nie podano, co rozumiemy pod pojęciem ochrony fragmentów dawnego Fortu Winiary, jeżeli również stoki bojowe (ukształtowanie terenu fortecznego), wtedy zabudowa terenu 18MN byłaby niemożliwa.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala na wskazanych terenach ochronę fragmentów dawnego Fortu Winiary, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 006 559/Wlkp./A w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu, oraz ochronę zabytków archeologicznych.

Zapisy planu zostały uzgodnione przez Miejskiego Konserwatora Zabytków – wymóg ochrony parku Cytadela jest spełniony. Wszelkie inwestycje na terenie objętym planem w zakresie ochrony Fortu, a także stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniom z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Zasadnicza część obszaru dawnego Fortu Winiary zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie i objęta projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Cytadela” w Poznaniu.

- 2) **Treść uwagi:** § 5 ust. 2 pkt. 1 lit. d – na terenach o oznaczeniu ZP zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. Nie ma wzmianki na temat infrastruktury podziemnej. Przez teren parku Cytadela, którego fragmentem jest teren 5ZP nie powinno przeprowadzać się żadnej infrastruktury technicznej, także podziemnej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 3) **Treść uwagi:** § 5 ust. 3 pkt. 2 – ustala się ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowanym urządzeniem terenu, przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń. Przy wprowadzaniu nowych instalacji drzewa powinno się bezwzględnie zachować, instalacje jeżeli już muszą być wykonane, należy wykonać przeciskiem sterowanym.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz

ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 4) Treść uwagi:** § 5 ust. 7 pkt. 1 – ustala się dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez ustalone planem drogi wewnętrzne, dla samochodów ograniczony do pojazdów obsługi. Na opisywanym terenie (w tym 5ZP) nie ma dróg wewnętrznych, nie planujemy tam budowy dróg, na opisywanym terenie jest jedynie alejka parkowa o utwardzonej nawierzchni – od 3KDWxs w kierunku amfiteatru.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Plan obowiązkowo określa dla wszystkich terenów dostęp do dróg, w tym dróg publicznych lub dróg publicznych wyłącznie poprzez istniejące drogi wewnętrzne – a w tym przypadku poprzez drogi 2KDWxs i 3KDWxs. Plan sankcjonuje istniejący układ drogowy, nie wydziela nowych dróg.

- 5) Treść uwagi:** § 5 ust. 7 pkt. 6 lit. a – ustala się dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej. W parku Cytadela nie zamierzamy prowadzić robót budowlanych również w zakresie doprowadzania wszelakich instalacji, w tym od strony ul. Szelańskiej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 6) **Treść uwagi:** § 6 ust. 5 pkt. 3 – ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu. Teren przeznaczony w projekcie mpzp pod stację transformatorową (2E) jest znacznie większy od obecnie zajmowanego terenu. Nie wpłynęła do nas informacja o powiększaniu ww. stacji, dlatego teren ten powinien być zmniejszony.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 2E jest zgodny z geodezyjnie wydzieloną działką.

- 7) **Treść uwagi:** § 8 ust. 3 pkt. 2 – ustala się utrzymanie istniejących drzew, z dopuszczeniem ich usunięcia lub przesadzenia, w przypadku gdy koliduje to z parametrami drogi (2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs), planowaną rozbudową dróg lub infrastrukturą techniczną. Jest to zaprzeczenie ochrony drzew, dla miejsc postojowych będzie możliwa wycinka wszystkich drzew, pas drogowy 2KDWxs zostaje powiększony i mogą zostać wycięte wszystkie kolidujące z ewentualną rozbudową drogi drzewa.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

W planie droga 4KDWxs została zawężona do stanu istniejącego – jednak nie jest to szerokość stała 4,0 m. Ponadto uwzględnia on wydaną decyzję administracyjną na lokalizację parkingu naziemnego w okolicy terenów 5ZP i 3KD-Dxs i w tym zakresie utrzymano

poszerzenie pasa drogowego. Plan nie zakłada połączenia drogowego obu istniejących odcinków ulicy Na Stoku.

- 8) **Treść uwagi:** § 8 ust. 6 pkt. 1 lit. a – ustala się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m na terenach 2KDWxs. Na odcinku od 4KDWxs do zakończenia obecnej drogi Na Stoku (odcinek ślepy) powinien być tylko ciąg pieszy, obecny układ pieszo-jezdny sugeruje możliwość połączenia komunikacyjnego (ruch samochodowy) ul. Na Stoku z ul. Szelałgowską, na co się nie zgadzamy. Nie wiemy, czy 4KDWxs jest tożsame z 4KDWx, ponieważ oba odcinki nie są na planie rozdzielone.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie droga 4KDWxs została zawężona do stanu istniejącego – jednak nie jest to szerokość stała 4,0 m. Ponadto uwzględnia on wydaną decyzję administracyjną na lokalizację parkingu naziemnego w okolicy terenów 5ZP i 3KD-Dxs i w tym zakresie utrzymano poszerzenie pasa drogowego. Plan nie zakłada połączenia drogowego obu istniejących odcinków ulicy Na Stoku. Ponadto tereny 4KDWxs i 2KDWx obejmują ewidencyjnie wyznaczone działki drogowe. Poprzez wytyczone w planie drogi wewnętrzne 4KDWxs i 2KDWx usankcjonowane jest istniejące połączenie piesze ul. Szelałgowskiej z parkiem Cytadela. Tereny 2KDWxs, 4KDWxs i 2KDWx są wydzielone liniami rozgraniczającymi.

- 9) **Treść uwagi:** § 8 ust. 8 pkt. 5 lit. a – ustala się dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej. Nie sprecyzowano, czy zakładane roboty będą prowadzone w rejonie pieszo-jezdni, czy ciągów pieszych. Nie dopuszczamy możliwości budowy instalacji w projektowanym ciągu pieszym pomiędzy starodrzewem.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

**1.6. Zgłaszający uwagę:** Stowarzyszenie Miłośników Parku Cytadela, ul. Za Cytadelą 17, 61-659 Poznań

- 1) **Treść uwagi:** Autor tego opracowania w wielu punktach powtarza formułę „ochrony fragmentów dawnego Fortu Winiary” oraz „środowiska przyrodniczego” i „dziedzictwa kulturowego”, ale tylko w dwóch paragrafach na 6, w których taki tekst się pojawia, wyjaśnia, choć lakonicznie, co ma na myśli i w jaki sposób ta ochrona ma być realizowana. Wyjaśnienie to jednak odnosi się wyłącznie do ochrony środowiska. Jeśli chodzi o ochronę Fortu Winiary - zapis pozostaje bez jakiejkolwiek treści (§ 3, 4, 5, 6, 7, 8). Ilekroć pisze się o ochronie zabytków archeologicznych - ani raz nie pojawia się wyjaśnienie, w jaki sposób ta ochrona ma być realizowana czy też jakiego rodzaju zakazy mają chronić tę substancję. W poprzednich zapisach m.in. było sformułowanie zakazu ingerencji w skarpe oraz nasypy ziemne. Teraz żadnych uwag nie ma (§ 4 ust. 4), (§ 5 ust. 4 pkt 1, 2), (§ 6 ust. 4 pkt 1, 2), (§ 7 ust. 4, pkt 1, 2), (§ 8 ust. 4, pkt 1, 2).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala na wskazanych terenach ochronę fragmentów dawnego Fortu Winiary, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 006 559/Wlkp./A w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu, oraz ochronę zabytków archeologicznych.

Zapisy planu zostały uzgodnione przez Miejskiego Konserwatora Zabytków – wymóg ochrony parku Cytadela jest spełniony. Wszelkie inwestycje na terenie objętym planem w zakresie ochrony Fortu, a także stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniom z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Zasadnicza część obszaru dawnego Fortu Winiary zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie i objęta projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Cytadela” w Poznaniu.

- 2) **Treść uwagi:** Wiele z przedstawionych tu zapisów stanowi sprzeczność i spełnienie jednego warunku wyklucza spełnienie drugiego. Z jednej strony dopuszcza się zabudowę na obszarach, na których znajdują się chronione fragmenty dawnego Fortu Winiary,

a z drugiej strony te fragmenty się chroni. Spełnić tego warunku niepodobna (§ 3 ust. 4 pkt. 1).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala na wskazanych terenach ochronę fragmentów dawnego Fortu Winiary, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 006 559/Wlkp./A w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu, oraz ochronę zabytków archeologicznych.

Zapisy planu zostały uzgodnione przez Miejskiego Konserwatora Zabytków – wymóg ochrony parku Cytadela jest spełniony. Wszelkie inwestycje na terenie objętym planem w zakresie ochrony Fortu, a także stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniom z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Zasadnicza część obszaru dawnego Fortu Winiary zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie i objęta projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Cytadela” w Poznaniu.

- 3) **Treść uwagi:** Taka sama sytuacja dotyczy ochrony istniejących drzew, które mogą być zgodnie z projektem wycinane lub przesadzane. Albo je chronimy albo nie. Kolizja z planowaną, nikomu niepotrzebną drogą nie może być tu żadnym usprawiedliwieniem, podobnie jak kolizja z infrastrukturą – należy nakazać przecisk sterowany (§ 5 ust. 3 pkt. 2), (§ 8 ust. 3 pkt. 2).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 4) Treść uwagi:** Z jednej strony zakłada się ujednolicenie parametrów wysokości budynków sąsiadujących ze sobą, a z drugiej – dopuszcza 2 kondygnacje nadziemne na terenie 16MN i 17 MN i 3 kondygnacje nadziemne na terenie 18MN (ustalając, że nie może ona przekroczyć 10 m, chociaż żaden sąsiedni budynek nie przekracza wysokości 7 m). Nie na tym, w naszej ocenie, polega zachowanie ładu przestrzennego (§ 3 ust. 3 pkt. 5 lit. g). Stwierdzenia, z którymi nie możemy się zgodzić.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

- 5) Treść uwagi:** Teren przeznaczony w projekcie mpzp pod stację transformatorową (2E) jest znacznie większy od obecnie zajmowanego terenu. Nie ma do tej pory informacji o planowanym powiększaniu ww. stacji, dlatego teren ten powinien być zmniejszony. Tym bardziej i w tym przypadku nie widzimy racjonalnego wyjaśnienia dla takiej ekspansji (§ 6 ust. 5 pkt. 3).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 2E jest zgodny z geodezyjnie wydzieloną działką.

- 6) Treść uwagi:** Nie można się zgodzić z bezwarunkowym zakazem stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, ponieważ tym samym uniemożliwia się konstruowanie i korzystanie z kominków, które w ostatnich latach są popularne, (zwłaszcza w domach jednorodzinnych). Posiadają też ekonomiczne systemy rozprowadzania ciepła, dzięki czemu uznaje się je za pro-ekologiczne a więc pożądane, nie należy ich więc wykluczać (§ 3 ust. 3 pkt.)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu zakazują stosowania pieców i trzonów kuchennych z uwagi na ochronę środowiska, szczegółowe zasady określone zostały w przepisach odrębnych.

- 7) Treść uwagi:** Chociaż pojawia się zakaz lokalizacji napowietrznej sieci struktur technicznych, nie ma wzmianki o nie mniej groźnej dla środowiska infrastruktury podziemnej. Przez teren parku Cytadela, którego fragmentem jest teren 5ZP nie powinno się przeprowadzać żadnej infrastruktury technicznej ani nadziemnej ani także podziemnej i zapis powinien to wyraźnie formułować (§ 5 ust. 2 pkt. 1 lit. d).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 8) **Treść uwagi:** Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, nie precyzując, czy zakładane roboty będą prowadzone w rejonie pieszo-jezdni czy ciągów pieszych. Nie dopuszczamy możliwości budowy instalacji w projektowanym ciągu pieszym pomiędzy starodrzewem (§ 8 ust. 8 pkt. 5 lit. a).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 9) **Treść uwagi:** Nie ma żadnej potrzeby robót budowlanych na terenie parku, a mimo to dopuszcza się je w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej. Mogą one w istotny sposób zagrozić środowisku przyrodniczemu

oraz dziedzictwu kulturowemu. Nie wyrażamy na to zgody, a wszystkie nasze inicjatywy i działania mają na celu ograniczenie tych aktywności do minimum w taki sposób, aby istniejąca sieć nie była już rozbudowywana (§ 5 ust. 7 pkt. 6 lit. a).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

**10) Treść uwagi:** Na odcinku od 4KDWxs do zakończenia obecnej drogi Na Stoku (odcinek ślepy) powinien być tylko ciąg pieszy. Nie zgadzamy się na zapis: ustala się lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m na terenach 2KDWxs. Wrysowany układ pieszo-jezdni jest niezgodny z istniejącą sytuacją i sugeruje możliwość połączenia komunikacyjnego (ruch samochodowy) ul. Na Stoku z ul. Szelałowską, na co się stanowczo nie zgadzamy (§ 8 ust. 6 pkt. 1 lit. a).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie droga 4KDWxs została zawężona do stanu istniejącego – jednak nie jest to szerokość stała 4,0 m. Ponadto uwzględnia on wydaną decyzję administracyjną na lokalizację parkingu naziemnego w okolicy terenów 5ZP i 3KD-Dxs i w tym zakresie utrzymano poszerzenie pasa drogowego. Plan nie zakłada połączenia drogowego obu istniejących odcinków ulicy Na Stoku. Ponadto tereny 4KDWxs i 2KDWx obejmują ewidencyjnie wyznaczone działki drogowe. Poprzez wytyczone w planie drogi wewnętrzne 4KDWxs i 2KDWx usankcjonowane jest istniejące połączenie pieszce ul. Szelałowskiej z parkiem Cytadela. Tereny 2KDWxs, 4KDWxs i 2KDWx są wydzielone liniami rozgraniczającymi.

**11) Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na ustalanie dostępu do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez

ustalone planem drogi wewnętrzne, ponieważ na opisywanym terenie (w tym 5ZP) nie ma dróg wewnętrznych, nikt nie planuje tam budowy dróg, na opisywanym terenie jest jedynie alejka parkowa o utwardzonej nawierzchni - od 3KDWxs w kierunku amfiteatru (§ 5 ust. 7 pkt. 1).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Plan obowiązkowo określa dla wszystkich terenów dostęp do dróg, w tym dróg publicznych lub dróg publicznych wyłącznie poprzez istniejące drogi wewnętrzne – a w tym przypadku poprzez drogi 2KDWxs i 3KDWxs. Plan sankcjonuje istniejący układ drogowy i dlatego nie wydzielono nowych dróg.

**12) Treść uwagi:** Zachowanie istniejącej zieleni. Pomimo zapisów na temat ochrony środowiska przyrodniczego nie odnosimy wrażenia, że kwestia ta ma jakiekolwiek znaczenie priorytetowe. W każdym przypadku kolizji - nowe zapisy dopuszczają usuwanie bądź przesadzanie drzew i krzewów, co kłóci się z ideą ochrony. Teren naszego osiedla znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Cytadela i zielen na tym obszarze powinna stanowić otulinę parku, a jako taka winna być szczególnie chroniona.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5ZP, jest fragmentem parku Cytadela, który stanowi duży kompleks zieleni urządzonej ogólnodostępnej, o powierzchni około 92 ha, położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem „Rejon ulicy Na Szańcach”.

Zapisy planu dopuszczają lokalizację infrastruktury na całym obszarze nim objętym. Plan nie przesądza o jej przebiegu, a zapisy są elastyczne, by ewentualny przebieg instalacji nie kolidował z istniejącym zagospodarowaniem i mógł chronić istniejące drzewa oraz ukształtowanie terenu. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej mógłby uniemożliwić

realizację elementów związanych z funkcją rekreacyjną parku Cytadela – np. remontu i użytkowania amfiteatru oraz oświetlenia ciągów pieszych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

**13) Treść uwagi:** Nasze uwagi dotyczące dyskusyjnego klina zieleni oznaczonego symbolem 18MN. Teren 18MN formalnie nigdy nie był przeznaczony pod zabudowę. Co prawda figurował jako teren zabudowy szeregowej w projekcie planu realizacyjnego w latach 70-tych, nie udało się jednak znaleźć jakichkolwiek dowodów, że plan ten został zatwierdzony zgodnie z obowiązującym wówczas prawem. Znane są wyłącznie robocze wersje tego planu. Nadto, zgodnie z zapisami warunków dzierżawy - wymagała ona realizacji zabudowy w ciągu 10 lat od przekazania działek. W wyniku błędu projektowego, który nie uwzględnił szczytu wzgórza znajdującego się w tym miejscu, nigdy nie doszło ani do zabudowy, ani do poprowadzenia drogi łączącej obie części ulicy Na Stoku. W związku z tym należy uznać, że teren ten nigdy nie był terenem budowlanym. Utrzymanie przeznaczenia tego terenu pod zieleń będzie spełnieniem naszych (Stowarzyszenia) dążeń do ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków (na taki zresztą argument WUiA powoływał się wielokrotnie, odmawiając wydania warunków zabudowy pierwotnemu właścicielowi). Nie spowoduje to obniżenia jego wartości, a właścicielom nie da prawa do żądania od władz Miasta odszkodowań. Z powyższych względów jesteśmy zdecydowanie przeciwni forsowaniu tutaj zabudowy. Należy pamiętać, że teren ten jest siedliskiem gatunków chronionych, znajduje się także w obszarze przelotów nietoperzy. Jak niewiele innych skrawków Parku Cytadela, stanowi remizę dla tych gatunków, dla których sztucznie urządzona zieleń parkowa nie jest wystarczającym schronieniem. Notujemy tutaj występowanie wiewiórek, dzikich królików, ale także saren. Będąc nieco „zapomnianym” fragmentem parku, wpisuje się on doskonale w funkcję zwornika, jaką pełni Cytadela w całym systemie klinów zieleni miasta Poznania. Reasumując – prosimy o szczegółowe przeanalizowanie wszystkich naszych uwag, ponieważ – jak zaznaczyliśmy na wstępie – wniosek o przystąpienie do prac nad mpzp podyktowany był naszą troską o Park Cytadela, a skutki w postaci wyłożonego planu są dramatycznie przeciwne.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

**2.1. Zgłaszający uwagę:** JDJ-service BT, Dariusz Bachalski, ul. Na Stoku 73, 61-663 Poznań

- 1) Treść uwagi:** Ze względu na deficyt miejsc parkingowych dla istniejącej zabudowy na działkach 30/2 oraz 27/5 wnioskuję o poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej stanowiącej aktualnie część działki ewidencyjnej nr 30/1 do granicy działki w kierunku Parku i umożliwienie w obrębie skarpy budowy zagłębionych w skarpie miejsc postojowych lub garaży z zielonym dachem zgodnym z profilem skarpy od wysokości 250 cm od poziomu drogi lub umożliwienie budowy takich miejsc na skraju terenu zieleni. Zachowanie profilu skarpy i zielony dach nie naruszają formy urbanistycznej terenu, a jednocześnie pozwolą na rozwiązanie problemu braku miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Plan sankcjonuje stan istniejący – tj. aktualny przebieg drogi wewnętrznej oraz granicę parku Cytadela wraz ze strefą Natura 2000. Ustalenia planu chronią oznaczony szrafem na rysunku planu obszar Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” i nie przewidują poszerzenia pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej.

- 2) Treść uwagi:** Wnioskuję o zmianę statusu drogi 9 KDWxs z wewnętrznej na publiczną z powodu ogólnodostępnego charakteru drogi (dostęp do amfiteatru na Cytadeli), przebiegu w jej granicach urządzeń infrastruktury technicznej niesłużących wyłącznie moim własnym celom oraz obecnego, faktycznego zarządu drogą przez jednostkę miejską Zarząd Dróg Miejskich.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgłoszony w uwadze teren 9KDWxs – jest oznaczeniem z etapu konsultacji społecznych. Obecnie jest to teren oznaczony symbolem 3KDWxs. Plan nie zmienia statusu istniejących dróg, droga 3KDWxs nie spełnia parametrów dróg publicznych.

**2.2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

- 1) Treść uwagi:** Brak jest spełnienia wymogu art. 17 pkt 6), gdyż prezydent miasta sporządzając plan miejscowy nie uzgodnił projektu planu z (cyt. ustawę) „właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę”.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Prezydent Miasta, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje uzgodnienia projektu planu z właściwym zarządcą drogi, którym w tym przypadku jest jednocześnie sporządzający projekt planu Prezydent Miasta Poznania.

- 2) Treść uwagi:** Ustalenia dla projektowanej drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej, oznaczonej jako 4KDWxs, naruszają mój interes prawny (w związku z art. 36 ust. 1 pkt 1) i mieszkańców osiedla.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie tereny 4KDWxs i 2KDWx wyznaczone zostały na wydzielonych działkach drogowych. Poprzez wytyczone w planie drogi wewnętrzne 4KDWxs i 2KDWx usankcjonowane jest istniejące połączenie piesze ul. Szelałowskiej z parkiem Cytadela. Przez teren 4KDWxs odbywa się również obsługa komunikacyjna przyległych bezpośrednio terenów zabudowy mieszkaniowej.

**2.3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** W związku z ponownym wyłożeniem w/wym planu składamy następujące uwagi do projektu planu:

Ponownie wnosimy o usunięcie zapisu dopuszczającego zabudowę obszaru 16MN. Podczas dyskusji publicznej nad projektem planu, która odbyła się w Urzędzie Miasta Poznania w dniu 20 maja 2015 r., usłyszeliśmy, że projekt planu odnoszący się do obszaru 16MN został opracowany w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Poznania nr 568/2013, dotyczącą warunków zabudowy i zagospodarowania tego terenu. Decyzja ta, jak i poprzednia decyzja nr 962/2011 została wydana z naruszeniem prawa, co zostało potwierdzone przez orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, uchylające obie decyzje. Fakt ten potwierdza niedawne pismo Samorządowego Kolegium Odwoławczego, będące odpowiedzią na nasz wniosek o uchylenie decyzji PMP nr 568/2013, złożony w SKO przed ponad rokiem (gdyby nie nasz protest na opieszałość działania SKO,

prawdopodobnie dalej oczekivalibyśmy na informację o statusie sprawy). Nasze zastrzeżenia co do projektu planu odnośnie zabudowy obszaru 16MN (poprzednio 18MN) przedstawiliśmy w uwagach do pierwszego projektu. Wprawdzie obszar zabudowy został zmniejszony, jednak w żaden sposób nie likwiduje to problemu. Podtrzymujemy tu nasze stanowisko, że plan w tym fragmencie jest zgodny z życzeniem inwestora, godzącym w nasz interes zarówno prawny, jak i faktyczny. Obszerne wyjaśnienie naszych zastrzeżeń znajduje się w załączonej kopii odwołania do SKO z dnia 16.04.2014 r. Przechodząc do szczegółów w kwestii obszaru 16MN, uważamy, że projekt planu jest nieprecyzyjny i niejednoznaczny, umożliwiając inwestorowi dowolną interpretację na swoją korzyść, ze szkodą dla sąsiadów. Bo jak zrozumieć, że dopuszcza się cztery kondygnacje, przy jednoczesnym zastrzeżeniu wysokości od strony ulicy Na Stoku do 7 m, przy czym „ostatnia kondygnacja ma być wycofana o nie mniej niż 0,9 m od lica elewacji od strony ulicy Na Stoku” (par.3pkt.5 1) h)? Czyli faktycznie od strony ulicy Na Stoku będzie możliwe obejście restrykcji wysokości 7 m, jeśli ta ostatnia (trzecia lub czwarta) kondygnacja zostanie wycofana o 0,9 m? – tak rozumiemy ten zapis. Do tego niezrozumiałe dla nas jest stwierdzenie przeniesione z decyzji o warunkach zabudowy, z którego wynika, że szerokość elewacji frontowej poszczególnych segmentów ma być „nie większa niż 8,0 m, przy czym łączna szerokość wspólnej elewacji nie większa niż 25 m” (dla trzech segmentów). Czy oznacza to, że inwestor mógłby wejść o metr w głąb przyległej działki, lub skrócić o metr przepisową odległość 3 m od granicy skrajnej działki? A jeśli zachowa się z jednej strony maksymalną wysokość 7 m, a z drugiej dopuści cztery kondygnacje, to jak to będzie możliwe bez wkopania się w stok do niemal poziomu ul. Szelańskiej? I jak w tej sytuacji miałyby wyglądać poziom pieszo-jezdni 4KDWxs, przylegającej do naszej działki, w relacji do stoku, na którym jest położona nasza posesja? A co z kontynuacją linii zabudowy, w celu utrzymania ładu przestrzennego, o której mówi ustawa z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a która tutaj została rażąco naruszona? Jeszcze raz podkreślamy, że nie tylko my, najbliżsi sąsiedzi terenu 16 MN, ale większość mieszkańców obu odcinków ul. Na Stoku byliśmy i nadal jesteśmy przeciwni jakiegokolwiek zabudowie tego terenu, stanowiącego klin zieleni pomiędzy dwoma odcinkami ulicy. Dowodem tego są pisma z podpisami mieszkańców, których oryginały znajdują się w posiadaniu Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Pamięamy spotkanie mieszkańców z pracownikami MPU w styczniu 2010 r. Wówczas popierano nasze stanowisko, że teren ten jest niezwykle cenny zarówno przyrodniczo (chronione gatunki roślin, chronione siedliska ptaków, trasa przelotu chronionych

gatunków nietoperzy), jak i historycznie (zachowany fragment Fortu Winiary) i jako taki nie powinien podlegać zabudowie. Jednak stanowisko Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zmieniło się diametralnie, gdy zjawił się inwestor z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. I jeszcze jeden, „last but not least” element planu: Określa się w nim stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. A jaka ma być stawka z tytułu obniżenia wartości nieruchomości? Jeśli dojdzie do takiej sytuacji w odniesieniu do naszej posesji, z powodu realizacji inwestycji na terenie 16MN, to będziemy dochodzić rekompensaty na drodze sądowej.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

#### **2.4. Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy ul. Na Stoku, 61-663 Poznań

- 1) Treść uwagi:** Wnioskujemy o wykreślenie z planu dopuszczenia do usunięcia lub przesadzenia drzew w obszarze 2KDWx (par. 9 pkt 3.2).

Drzewa na tym obszarze rosną od niemal kilkudziesięciu lat, są ogromne i wysokością dorównują drzewom znajdującym się w obszarze 5ZP, więc w naszym przekonaniu nie kwalifikują się do przesadzenia. A wycięcie ich, nawet z perspektywą nasadzenia nowych drzew nie zrekompensuje szkody ekologicznej spowodowanej takim działaniem.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

W planie dopuszczono zawężenie planowanych schodów wyłącznie do 3,0 m ze względu na bezpieczeństwo ruchu (wymijanie się osób niosących wózki lub rowery) oraz zachowanie starych drzew. Teren 2KDWx wyznaczony jest po wydzielonej ewidencyjnie działce drogowej. Droga stanowi dojście w kierunku Dworca Garbary i połączenie z terenami rekreacyjnymi.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 2) Treść uwagi:** Odnosnie obszaru 2E wierzymy, że odgałęzienie ulicy Na Stoku, na wysokości posesji nr 35, stanowiące dojazd do stacji transformatorowej, a nieumieszczone po raz drugi w planie, pozostanie zachowane w takiej formie, w jakiej istnieje tu od czasu zbudowania ulicy. Takie ustne zapewnienie otrzymali nasi sąsiedzi, osoby fizyczne podczas wizyty w MPU w dniu 12 czerwca 2015 r. Pragniemy podkreślić,

że odgałęzienie to, poza dojazdem do stacji, służy jako nawrotka dla ruchu lokalnego (mieszkańcy, służby miejskie itp.).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 2E jest zgodny z geodezyjnie wydzieloną działką.

- 3) Treść uwagi:** Odnośnie obszaru 16MN, tak samo jak poprzedniego 18MN, podtrzymujemy nasz sprzeciw w sprawie dopuszczenia zabudowy tego terenu, wyrażony w piśmie z dn.07.10.2013 r, oraz w dwóch pismach z dn.09.02.2015 r., złożonych w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. A projekt budowy pieszo-jezdni w obszarze 4KDWxs, służący wyłącznie zaspokojeniu potrzeb komunikacyjnych kontrowersyjnej inwestycji budowlanej w obszarze 16MN, usankcjonuje marnotrawstwo publicznych pieniędzy.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

**2.5. Zgłaszający uwagę:** Rada Osiedla Stare Winogrody za pośrednictwem Wydziału Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta, ul. Libelta 16/20, 61-706 Poznań

- 1) Treść uwagi:** Tereny 1MN/U i 2MN/U (pas zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej). Postulujemy, aby obok planowanej tu zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej dodać możliwości realizacji na tym terenie również budynków wielorodzinnych – ale o wielkości ograniczonej do 6 lokali. Ewentualnie dopuszczalną ilość lokali można zróżnicować:

- na dużych działkach, o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, procentu zabudowy, układu dachów itp. – pozostawałyby identyczne.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji

mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

**2) Treść uwagi:** Postulujemy wprowadzenie następujących zmian:

- Na rysunku planu z.p. (Załącznik nr 1) dla terenów 1MN/U i 2MN/U wyznaczyć odrębną nieprzekraczalną linię zabudowy dla parterowych budynków garażowych – biegnącą w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicę Szelańską.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Szelańskiej, z dopuszczeniem lokalizowania budynków garażowych wysuniętych przed wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ul. Szelańskiej.

- 3) Treść uwagi:** Postulujemy sprecyzowanie zapisu planu z.p. określającego geometrię dachów na terenach 1MN/U i 2MN/U – w przypadku zastosowania dachów ukośnych. Naszym zdaniem, dla dachów ukośnych należy określić nieprzekraczalne spadki połaci – i to zarówno maksymalne, jak i minimalne. Ponadto należy określić obowiązujący układ kalenicy, w przypadku dachów 2-spadowych. Kalenice te powinny przebiegać w układzie równoległym do ulicy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Wzdłuż ul. Szelałowskiej, wśród istniejących budynków, występują różne typy dachów. Starsze budynki przykryte są w większości stromymi dachami. Nowe budynki – dachami płaskimi.

W planie na terenach 1MN/U oraz 2MN/U ustalono dachy płaskie i strome w zależności od wysokości budynku oraz dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy, ganków, kaferków.

- 4) Treść uwagi:** Postulujemy usunięcie zakazu budowy pełnych ogrodzeń wzdłuż ulicy Szelałowskiej – na tym jej odcinku. Naszym zdaniem w tym specyficznym miejscu należy dopuścić budowę pełnych murów do wysokości 2 m, a dopiero ewentualny pas ogrodzenia powyżej powinien być ażurowy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie dopuszczono ogrodzenia ażurowe. Nie stanowią one bariery przestrzennej między ulicą Szelałowską a terenami zabudowy zlokalizowanymi wzdłuż tej ulicy. Ogrodzenia ażurowe nie zakłócają ładu przestrzennego.

- 5) Treść uwagi:** Postulujemy, by teren opisany obecnie jako 16MN – włączyć do terenu zieleni urządzonej 5ZP. (Ewentualnie, gdyby wymagały tego przepisy prawa, można tu dodać zapis, że w razie gdyby w wyniku postępowań sądowych pozwolenie na budowę nr 409/2014 z dnia 07.03.2014 pozostało prawomocne – na terenie 16MN dopuszcza się realizację budynku zgodnie z tym pozwoleniem).

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

- 6) Treść uwagi:** Dla terenu 2KDWx (ciąg pieszy ze schodami) – postulujemy dodanie zapisu chroniącego wszystkie rosnące na tym terenie drzewa (z wyjątkiem jednego,

pochylonego klonu, którego wycięcie będzie konieczne, aby można było przeprowadzić planowane schody).

Szerokość planowanych schodów należy dostosować do wolnej przestrzeni, jaką pozostawiają pozostałe kilkudziesięcioletnie drzewa rosnące w pasie 2KDWx.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie dopuszczono zawężenie planowanych schodów wyłącznie do 3,0 m ze względu na bezpieczeństwo ruchu (wymijanie się osób niosących wózki lub rowery) oraz zachowanie starych drzew. Teren 2KDWx wyznaczony jest po wydzielonej ewidencyjnie działce drogowej. Droga stanowi dojście w kierunku Dworca Garbary i połączenie z terenami rekreacyjnymi.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową przewiduje przesadzanie drzew lub wprowadzenie nowych nasadzeń.

- 7) **Treść uwagi:** § 3 pkt.3.2.a - „na terenach 5ZP (w tekście Planu jest 5MN). 12MN, 13MN ochronę obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” ..., w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu”. Uzasadnienie wynika z rysunku Planu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W ustaleniach planu poprawnie wskazano tereny, które usytuowane są w granicach obszaru Natura 2000.

## **2.6. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

- 1) **Treść uwagi:** Postulujemy aby obok planowanej tu zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej dodać możliwości realizacji na tym terenie również budynków wielorodzinnych - ale o wielkości ograniczonej do 6 lokali.

Ewentualnie dopuszczalną ilość lokali można zróżnicować:

- na dużych działkach, o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> - do 6 lokali,
- na mniejszych działkach - do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku - parametry wysokości zabudowy, procentu zabudowy, układu dachów itp. - pozostawałyby identyczne.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

- 2) Treść uwagi:** Postulujemy sprecyzowanie zapisu planu z.p. określającego geometrię dachów na terenach 1MN/U i 2MN/U – w przypadku zastosowania dachów stromych, i określenie liczbowo procentu skosu dachu stromego ustalonego od wartości 12%.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Wzdłuż ul. Szelałowskiej, wśród istniejących budynków, występują różne typy dachów. Starsze budynki przykryte są w większości stromymi dachami. Nowe budynki – dachami płaskimi.

W planie na terenach 1MN/U oraz 2MN/U ustalono dachy płaskie i strome w zależności od wysokości budynku oraz dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy, ganków, kaferków.

- 3) Treść uwagi:** Postulujemy usunięcie zakazu budowy pełnych ogrodzeń wzdłuż ulicy Szelałowskiej – na tym jej odcinku. Naszym zdaniem, w tym specyficznym miejscu należy dopuścić budowę pełnych murów do wysokości 2 m, a dopiero ewentualny pas ogrodzenia powyżej – powinien być ażurowy.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W planie dopuszczono ogrodzenia ażurowe. Nie stanowią one bariery przestrzennej między ulicą Szelałowską a terenami zabudowy zlokalizowanymi wzdłuż tej ulicy. Ogrodzenia ażurowe nie zakłócają ładu przestrzennego.

### § 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

**3.1. Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy ul. Na Stoku, 61-663 Poznań

**Treść uwagi:** Kolejny raz składamy wniosek o usunięcie z projektu planu dopuszczenia zabudowy obszaru 16 MN. Takie samo stanowisko wyraziliśmy w poprzednich pismach z dn. 07.10.2013 r., 09.02.2015 r. oraz 29.06.2015 r. złożonych w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Uważamy, że jakakolwiek zabudowa tego terenu stanowi negatywną ingerencję w zabytkowy fragment Parku Cytadela i jego walory przyrodnicze. Zwracamy tu uwagę na fakt, że ochrona fragmentu Fortu Winiary, wpisanego do rejestru zabytków, starodrzew porastający to miejsce oraz brak dostępu do drogi publicznej były podstawą do dwukrotnej odmowy wydania warunków zabudowy pierwszemu właścicielowi tych działek. Tym bardziej niezrozumiałe jest więc dla nas dopuszczenie możliwości zabudowy tego terenu, lekceważące gabaryty i przeważający charakter istniejącej zabudowy. Nasze domy są domami jednorodzinnymi w rzeczywistym znaczeniu tego terminu, zbudowane na potrzeby naszych rodzin i zamieszkałe przez rodziny. Natomiast dopuszczenie zabudowy w postaci trzech szeregowców „jednorodzinnych dwulokalowych” to fikcja

otwierająca furtkę zabudowie komercyjnej. Taka zabudowa początkowego odcinka ul. Na Stoku bez zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych doprowadziła do parkowania wzdłuż ulicy i na skrzyżowaniu z ul. Za Cytadelą oraz usytuowania bram wjazdowych otwieranych na ulicę, co powoduje nieustanne komunikacyjne zagrożenie dla użytkowników tych ulic. Jesteśmy przekonani, że ta sytuacja powtórzy się w przypadku zabudowy terenu 16 MN. Wierzymy, że Miasto Poznań dysponuje wystarczającą ilością terenów do zabudowania, aby nie dopuścić do wdzierania się komercyjnej zabudowy w objęty ochroną konserwatorską obszar Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” i dalszej dewastacji istniejącego tu drzewostanu i siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

### **3.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Niniejszym podtrzymujemy nasz sprzeciw wobec projektu dopuszczającego zabudowę terenu 16 MN, wyrażony w uwagach odnoszących się do poprzedniego wyłożenia planu (kopia w załączeniu). O ile kwestia wysokości budynku i szerokości elewacji została wyjaśniona w bardziej lub mniej przekonujący sposób podczas dyskusji publicznej, o tyle brak określenia ilości kondygnacji od strony ul. Na Stoku, przy dopuszczeniu 4 kondygnacji od strony ul. Szelągowskiej, braku kontynuacji linii obecnej zabudowy oraz usytuowanie pieszo-jezdni 4KDWxs w odniesieniu zarówno do dopuszczonej planem inwestycji budowlanej, jak i naszej posesji pozostaje dalej niewyjaśniona. Ponownie załączamy kopię poprzednich uwag z zaznaczeniem kwestionowanych fragmentów planu. Jeszcze raz wnosimy o usunięcie zapisu dopuszczającego zabudowę tego terenu. Zapis ten został dokonany na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr 586/2013, wydanej z naruszeniem, co potwierdziło uchylenie tej oraz poprzedniej decyzji przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Wyżej wspomniane decyzje naruszyły również nasz interes prawny, co wyjaśniamy w załączonej dokumentacji. A szersza argumentacja przeciwko jakiegokolwiek zabudowie tego terenu znajduje się w uwagach mieszkańców do planu z dnia 17.09.2015 r., jak również w poprzednich uwagach, podpisanych przez większość mieszkańców ul. Na Stoku – w tym również przez nas.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

**3.3. Zgłaszający uwagę:** Halina Owsiana, przewodnicząca RO Stare Winogrody, Rada Osiedla Stare Winogrody, ul. R. Brandstaettera 6, 61-663 Poznań

**1) Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej w projekcie planu funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej, jednolitej dla całego pasma nieruchomości położonych wzdłuż Szelałowskiej – wyodrębnić z tego pasma mniejszy zespół działek i dla niego zapisać funkcję zabudowy wielorodzinnej – ale z budynkami o wielkości ograniczonej do maks. 6 lokali oraz funkcję zabudowy usługowej – MN/U. Dopuszczalną ilość lokali można ewentualnie zróżnicować:

- na dużych działkach, o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów, procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu. Postulujemy wprowadzenie funkcji MW/U o wyżej określonych parametrach dla następującej grupy działek: - ulica Szelałowska, numery adresowe: 16, 16a, 17.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących w większości z okresu międzywojennego.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania: KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN, uwagi: „W przypadku istniejących zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzania planu miejscowego dopuszcza się ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach”.
- Omawiane nieruchomości są świetnie położone w strukturze miasta i dają bardzo dobre warunki zamieszkania (pomimo uciążliwości akustycznej ulicy Szelałowskiej). Przy wysokich cenach tych działek trudno jednak znaleźć inwestora, który chciałby tu postawić dom tylko dla jednej rodziny. Są natomiast osoby zainteresowane budową domów o kilku mieszkaniach. Wprowadzenie postulowanego zapisu zwiększy szanse na zainwestowanie kilku nieruchomości od wielu lat niezagospodarowanych itp.
- Umożliwi to przebudowę istniejących domów jednorodzinnych na domy dla rodzin wielopokoleniowych, o kilku niezależnych mieszkaniach.
- Istniejące budynki jednorodzinne – będą mogły oczywiście, zgodnie z prawem, pełnić swoje obecne funkcje.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

- 2) Treść uwagi:** Postulujemy, aby zmienić planowane przeznaczenie terenu opisanego obecnie w projekcie planu jako 16 MN – i włączyć go do terenu zieleni urządzonej %ZP.

Ewentualnie, gdyby wymagały tego przepisy prawa, można tu dodać zapis, że w razie gdyby w wyniku postępowań sądowych pozwolenie na budowę nr 409/2014 z dnia 07.03.2014 pozostało prawomocne – na terenie 16 MN dopuszcza się realizację budynku

zgodnie z tym pozwoleniem. W razie zagrożenia jakimiś innymi komplikacjami prawnymi – w ostateczności pozostanie jeszcze inna możliwość – wykupienie działek położonych w granicach terenu zapisanego obecnie jako 16 MN przez Miasto Poznań lub innego rodzaju rekompensata (np. wymiana tych działek na równorzędne). Taka możliwość została omówiona na spotkaniu przedstawicieli Rady Osiedla Stare Winogrody: dwóch osób fizycznych z Panem Wiceprezydentem Maciejem Wudarskim wiosną tego roku. Uzasadnienie:

Decyzją nr 962/2011 wydaną przez Prezydenta m. Poznania w dniu 12.10.2011 określono warunki zabudowy dla ww. działek położonych przy ul. Na Stoku. Decyzja została zaskarżona przez jedną ze stron postępowania, ale utrzymana orzeczeniem SKO nr SKO-GP-4000/1354/2011 z dnia 13.12.2011. Wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 24.10.2012 sygn. II SA/Po 154/12 uchylono obie decyzje administracyjne jako wydane z rażącym naruszeniem prawa. Decyzją nr 568/2013 wydaną przez Prezydenta m. Poznania w dniu 26.07.2013 ponownie określono warunki zabudowy dla ww. działek położonych przy ul. Na Stoku. Decyzja znowu została zaskarżona, ale utrzymana orzeczeniem SKO nr SKO-GP-4000/1199/2013 z dnia 25.11.2013. Wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 8.10.2014 sygn. IV SA/Po 137/14 uchylono obie decyzje administracyjne jako wydane z rażącym naruszeniem prawa. W międzyczasie Prezydent m. Poznania wydał w dniu 07.03.2014 Decyzję nr 409/2014 o pozwoleniu na budowę dla Zespołu Szkół Prywatnych „Szkolna 13” w Goleniowie. Z kolei Sąd Okręgowy w Poznaniu na wniosek Syndyka Masy Upadłościowej zwrócił nieruchomość spółce STAR PIPE wyrokiem z dnia 25.09.2014 sygn. XII C 938/14. Tym samym „Szkolna 13” utraciła prawo dysponowania terenem na cele budowlane.

Obecnie sytuacja prawna terenu opisanego obecnie jako 16 MN wygląda następująco:

- Właściciel terenu nie posiada pozwolenia na budowę (a zatem ustalenie przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną nie odbierze mu żadnych praw);
- Budowa nie została rozpoczęta;
- W przypadku utrzymania wyroku WSA w Poznaniu z dnia 08.10.2014 sygn. IV SA/Po 137/14 w apelacji, stanie się on prawomocny;
- W związku z art. 145 § 1 pkt. 8 oraz art. 156 § 1 pkt 2 kpa – Stowarzyszenie Miłośników Parku Cytaдела niezwłocznie wniesie o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Rozstrzygnięcie:** uwzględniona

### **3.4. Zgłaszający uwagę:** Mieszkańcy ul. Szczęśliwskiej 26 i 28

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby obok planowanej tu zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej dodać możliwość realizacji na tym terenie również budynków wielorodzinnych – ale o wielkości ograniczonej do 6 lokali. Ewentualnie dopuszczalną ilość lokali można zróżnicować:

- na dużych działkach, o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, procentu zabudowy, układu dachów itp. – pozostawałyby identyczne.

Uzasadnienie: Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących z okresu międzywojennego. Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania (KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN.).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem wagi interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

### **3.5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wyłącznie jednorodzinnej – MN. Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych domów jednorodzinnych) wybudowanych w okresie międzywojennym.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania.
- Obecni właściciele pragną, by funkcja ich nieruchomości pozostała w planie zagospodarowania przestrzennego taka jaka obecnie ona jest, niezależnie od tego, kto w przyszłości będzie właścicielem działki z nimi sąsiadującej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analizy wydanych decyzji o warunkach

zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wprowadzona została na terenach wzdłuż ul. Szelałowskiej na skutek uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy sankcjonują aktualne zagospodarowanie terenu.

### **3.6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelałowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wyłącznie jednorodzinnej – MN. Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych domów jednorodzinnych) wybudowanych w okresie międzywojennym.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z.p. miasta Poznania.
- Obecni właściciele pragną, by funkcja ich nieruchomości pozostała w planie zagospodarowania przestrzennego taka jaka obecnie ona jest, niezależnie od tego, kto w przyszłości będzie właścicielem działki z nimi sąsiadującej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego

na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wprowadzona została na terenach wzdłuż ul. Szelągowskiej na skutek uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy sankcjonują aktualne zagospodarowanie terenu.

### **3.7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wyłącznie jednorodzinnej – MN. Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych domów jednorodzinnych) wybudowanych w okresie międzywojennym.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z.p. miasta Poznania.

- Obecni właściciele pragną, by funkcja ich nieruchomości pozostała w planie zagospodarowania przestrzennego taka jaka obecnie ona jest, niezależnie od tego, kto w przyszłości będzie właścicielem działki z nimi sąsiadującej

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wprowadzona została na terenach wzdłuż ul. Szelągowskiej na skutek uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy sankcjonują aktualne zagospodarowanie terenu.

**3.8. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wyłącznie jednorodzinnej – MN. Niezależnie od funkcji budynku – parametry

wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

**Uzasadnienie:**

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych domów jednorodzinnych) wybudowanych w okresie międzywojennym.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania.
- Obecni właściciele pragną, by funkcja ich nieruchomości pozostała w planie zagospodarowania przestrzennego taka jaka obecnie ona jest, niezależnie od tego, kto w przyszłości będzie właścicielem działki z nimi sąsiadującej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadłą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa wprowadzona została na terenach wzdłuż ul. Szelągowskiej na skutek uwzględnienia uwagi złożonej podczas

pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Zapisy sankcjonują aktualne zagospodarowanie terenu.

### 3.9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 1MN/U i 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wielorodzinnej, ale z budynkami o wielkości ograniczonej do maks. 6 lokali oraz funkcję zabudowy usługowej – MN/U.

Dopuszczalną ilość lokali można ewentualnie zróżnicować:

- na dużych działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących w większości z okresu międzywojennego.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z.p. miasta Poznania: KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN, uwagi: „W przypadku istniejących zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzenia planu miejscowego dopuszcza się ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach”.
- Omawiane nieruchomości są świetnie położone w strukturze miasta i dają bardzo dobre warunki zamieszkania (pomimo uciążliwości akustycznej ulicy Szelągowskiej). Przy wysokich cenach tych działek trudno jest jednak znaleźć inwestora, który chciałby tu postawić dom tylko dla jednej rodziny. Są natomiast osoby zainteresowane budową domów o kilku mieszkaniach. Wprowadzenie postulowanego zapisu zwiększy szanse na zainteresowanie kilku nieruchomości od wielu lat niezagospodarowanych, zaniedbanych itp.
- Umożliwi to przebudowę istniejących domów jednorodzinnych na domy dla rodzin wielopokoleniowych, o kilku niezależnych mieszkaniach.

- Istniejące budynki jednorodzinne – będą miały oczywiście, zgodnie z prawem, pełnić swoje obecne funkcje.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

**3.10. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej –

1MN/U i 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wielorodzinnej, ale z budynkami o wielkości ograniczonej do maks. 6 lokali oraz funkcję zabudowy usługowej – MN/U/.

Dopuszczalną ilość lokali można ewentualnie zróżnicować:

- na dużych działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących w większości z okresu międzywojennego.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania: KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN, uwagi: „W przypadku istniejących zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzenia planu miejscowego dopuszcza się ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach”.
- Omawiane nieruchomości są świetnie położone w strukturze miasta i dają bardzo dobre warunki zamieszkania (pomimo uciążliwości akustycznej ulicy Szelągowskiej). Przy wysokich cenach tych działek trudno jest jednak znaleźć inwestora, który chciałby tu postawić dom tylko dla jednej rodziny. Są natomiast osoby zainteresowane budową domów o kilku mieszkaniach. Wprowadzenie postulowanego zapisu zwiększy szanse na zainteresowanie kilku nieruchomości od wielu lat niezagospodarowanych, zaniedbanych itp.
- Umożliwi to przebudowę istniejących domów jednorodzinnych na domy dla rodzin wielopokoleniowych, o kilku niezależnych mieszkaniach.
- Istniejące budynki jednorodzinne – będą miały oczywiście, zgodnie z prawem, pełnić swoje obecne funkcje.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania

przestrzennego Osiedla Za Cytadłą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

### **3.11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 1MN/U i 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wielorodzinnej, ale z budynkami o wielkości ograniczonej do maks. 6 lokali oraz funkcję zabudowy usługowej – MN/U/.

Dopuszczalną ilość lokali można ewentualnie zróżnicować:

- na dużych działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

**Uzasadnienie:**

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących w większości z okresu międzywojennego.
- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania: KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN, uwagi: „W przypadku istniejących zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzenia planu miejscowego dopuszcza się ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach”.
- Omawiane nieruchomości są świetnie położone w strukturze miasta i dają bardzo dobre warunki zamieszkania (pomimo uciążliwości akustycznej ulicy Szelągowskiej). Przy wysokich cenach tych działek trudno jest jednak znaleźć inwestora, który chciałby tu postawić dom tylko dla jednej rodziny. Są natomiast osoby zainteresowane budową domów o kilku mieszkaniach. Wprowadzenie postulowanego zapisu zwiększy szanse na zainteresowanie kilku nieruchomości od wielu lat niezagospodarowanych, zaniedbanych itp.
- Umożliwi to przebudowę istniejących domów jednorodzinnych na domy dla rodzin wielopokoleniowych, o kilku niezależnych mieszkaniach.
- Istniejące budynki jednorodzinne – będą miały oczywiście, zgodnie z prawem, pełnić swoje obecne funkcje.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analizy wydanych decyzji o warunkach

zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy bez odniesienia do wielkości działek.

### **3.12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

**Treść uwagi:** Postulujemy, aby zamiast zapisanej dla całego pasma zabudowy biegnącej wzdłuż ulicy Szelągowskiej jednolitej funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej – 1MN/U i 2MN/U – wyodrębnić z tego pasma mniejsze zespoły działek i dla nich zapisać funkcję zabudowy wielorodzinnej, ale z budynkami o wielkości ograniczonej do maks. 6 lokali oraz funkcję zabudowy usługowej – MN/U/.

Dopuszczalną ilość lokali można ewentualnie zróżnicować:

- na dużych działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> – do 6 lokali,
- na mniejszych działkach – do 4 lokali.

Niezależnie od funkcji budynku – parametry wysokości zabudowy, układu dachów procentu zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej itp. – pozostałyby dla tych terenów identyczne, jak już zapisane w wyłożonym projekcie planu.

Uzasadnienie:

- Jest to zgodne z charakterem kilku zachowanych tu jeszcze budynków (tradycyjnych willi miejskich mieszczących do 6 lokali) pochodzących w większości z okresu międzywojennego.

- Jest to również zgodne z obowiązującymi zapisami Studium u. i k. z. p. miasta Poznania: KIERUNKI, str. 30, Tab. II.2.3.3/4, symbol terenu – MN, uwagi: „W przypadku istniejących zespołów tradycyjnych willi miejskich, mieszczących powyżej 2 mieszkań – na etapie sporządzenia planu miejscowego dopuszcza się ich uzupełnienie budynkami o takich samych parametrach”.
- Omawiane nieruchomości są świetnie położone w strukturze miasta i dają bardzo dobre warunki zamieszkania (pomimo uciążliwości akustycznej ulicy Szelągowskiej). Przy wysokich cenach tych działek trudno jest jednak znaleźć inwestora, który chciałby tu postawić dom tylko dla jednej rodziny. Są natomiast osoby zainteresowane budową domów o kilku mieszkaniach. Wprowadzenie postulowanego zapisu zwiększy szanse na zainteresowanie kilku nieruchomości od wielu lat niezagospodarowanych, zaniedbanych itp.
- Umożliwi to przebudowę istniejących domów jednorodzinnych na domy dla rodzin wielopokoleniowych, o kilku niezależnych mieszkaniach.
- Istniejące budynki jednorodzinne – będą miały oczywiście, zgodnie z prawem, pełnić swoje obecne funkcje.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium, planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analiz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory

architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP), stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W ustaleniach planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, bez odniesienia do wielkości działek.

### **3.13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

- 1) **Treść uwagi:** I tak na przykład główny zarzut, który należy postawić, dotyczy zapisu w § 5 pkt 1), który mówi o lokalizowaniu zabudowy na terenach 1MN-13MN już całkowicie zabudowanych. Na 3 stronach tekst określa warunki zabudowy – jakiej? Czy przyszłej? – gdzie mianowicie ma się ona zmieścić? Jeśli dotyczy istniejącej, to po co, skoro ona już istnieje! Jeśli rzecz polega na niezręczności sformułowania, to tę niezręczność należy usunąć. A zapis dotyczący tych terenów powinien określać tylko możliwości ewentualnej przebudowy bez zmiany gabarytów budynków z dopuszczeniem ich powiększenia o grubość warstwy docieplenia przy ich termomodernizacji. I chyba powinien obowiązywać zakaz budowy w ogóle nowych budynków na tych terenach, całkowicie już zabudowanych. Jedyna wolna przestrzeń możliwa do zabudowy to wschodnia część % MN o wielkości około czterech działek, które winny być zabudowane 2 domami bliźniaczymi jako kontynuacja istniejącej koncepcji urbanistycznej.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Głównym celem planu „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona: czytelnego założenia urbanistycznego osiedla zabudowy jednorodzinnej, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadłą – Stare Miasto 3A z 1976 r., istniejących funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a także istniejącej zieleni w postaci skwerów osiedlowych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Zasady zagospodarowania terenu oraz sposób korzystania określone zostały w planie na podstawie uwarunkowań, m.in.: inwentaryzacji terenu, ustaleń obowiązującego Studium,

planów: realizacyjnych i szczegółowego osiedla, analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę, analiz własności, analiz społecznych, zebranych wniosków, uwag oraz zgłaszanych opinii. Opracowany plan, kontynuując przyjęte założenia w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, zachowuje i podkreśla ustalenia planu, walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, utrzymuje istniejące funkcje i sposoby zagospodarowania z charakterystyczną strukturą zabudowy, układem komunikacyjnym i towarzyszącą zielenią.

W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan chroni istniejące skwery zieleni osiedlowej oraz teren stanowiący fragment obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia położenie części terenów w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz położenie pozostałych terenów w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

W planie wyodrębniono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) stanowiącej prawie 80% całości obszaru, tereny zieleni urządzonej (ZP) stanowiące ok. 10% obszaru, a ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny infrastruktury – elektroenergetyki (E), tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

Wydzielony teren 18MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren oznaczony 16MN po zmianach wynikających z uwzględnienia uwag z kolejnych wyłożeń), o powierzchni 1278,8 m<sup>2</sup>, stanowi własność prywatną, na której przewiduje się realizację trzech segmentów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym. O wyborze takiego sposobu zagospodarowania w projekcie planu zdecydowały m.in.: zapisy obowiązującego Studium, przewidywana na tym terenie zabudowa w planach: realizacyjnych z 1975 r. i szczegółowym z 1976 r., ryzyko wystąpienia roszczeń ze strony właścicieli gruntów prywatnych o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Taki sposób zagospodarowania w planie wprowadzono, ważąc interes prywatny i interes publiczny.

Planowana nowa zabudowa wpisuje się w strukturę przestrzenną osiedla, a jej parametry spełniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią,

ma także zapewniony dostęp do przyległych dróg publicznych przez istniejące działki drogowe.

Planowany sposób zagospodarowania terenu, obecnie niezagospodarowanego i porośniętego zielenią nieurządzoną, nie przyczyni się do dalszej dewastacji i degradacji tego terenu.

Bezpośrednie sąsiedztwo parku Cytadela o powierzchni około 92 ha jest dla mieszkańców obszaru objętego planem atrakcyjnym i ogólnodostępnym kompleksem zieleni urządzonej.

Na rysunku planu zaznaczono szrafem obszar zagrożony procesami geodynamicznymi, który obejmuje tereny istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Szelągowskiej i obu odcinków ulicy Na Stoku. Taki zapis jest istotną informacją dla wszystkich inwestorów, którzy planują na tym terenie realizację nowej zabudowy lub innych działań inwestycyjnych – rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków.

Zgodnie z art. 15 uopizp w granicy objętej mpzp należy wyznaczyć poszczególne tereny oraz określić zasady zagospodarowania dla nich.

- 2) Treść uwagi:** Natomiast zapisy dotyczące niezabudowanych terenów 14MN, 15MN, 16MN, gdzie plan przewiduje zabudowę szeregową, w zasadzie są prawidłowe poza uwagami poniżej. Przeprowadzenie drogi 2KDWx oraz 2KDWxs jest нефunkcjonalne, a wręcz niebezpieczne – wprowadzając wjazd samochodów na niezwykle ruchliwą ulicę Szelągowską. Należy połączyć przerwana ulicę Na Stoku oraz pozwolić na zabudowę szeregową wzdłuż tej ulicy tak, jak to przewidywał plan realizacyjny, według którego powstało to osiedle. Teren ten jako zieleń jest zaniedbany, nieużytkowany i nikomu nie służy. Połączenie obu dróg Na Stoku pozwoli na dojazd wozów straży pożarnej oraz wywozu śmieci, które w tej chwili nie mogą tam wjechać i wycofać. Połączenie części ul. Na Stoku usprawni dojazd z obu stron. Taka sugestia rozwiązania komunikacji i zabudowy zapadła na Miejskiej Komisji Urbanistycznej przez jednego z jej członków. Niezabudowanie tego terenu jest wynikiem tylko politycznego przełomu lat 80. (piszę o tym w moim wniosku do tego planu z 28.03.2010 r.).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Plan sankcjonuje stan istniejący – tj. aktualny przebieg dróg wewnętrznych (ul. Na Stoku) oraz granicę parku Cytadela wraz ze strefą Natura 2000.

Przewidziany w planach: realizacyjnych z 1975 r. i szczegółowym z 1976 r. przebieg ul. Na Stoku był uzasadniony koniecznością zapewnienia planowanej przyległej zabudowie dostępu do tej drogi. Nie zrealizowano planowanego przebiegu ulicy Na Stoku, który jest

obecnie rozdzielony pasem zieleni na dwa odcinki, ponieważ w jej środkowym fragmencie nie powstała zabudowa.

Na rysunku planu oznaczono symbolem orientacyjną lokalizację istniejącego ciągu pieszego, uwzględniającego stan istniejący: wartościowy drzewostan, skarpy i znaczną różnicę wysokości terenu. Wyznaczony ciąg umożliwia piesze połączenie pomiędzy dwoma odcinkami ul. Na Stoku oraz dojście do Dworca Garbary i ul. Szelągowskiej.

## §4

### UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE IV WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

#### 4.1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **Treść uwagi:** Zgodnie z paragrafem 3 pkt 5 1 m wnioskuje o dopuszczenie poszerzenia maksymalnego wymiaru elewacji frontowej dla tej nieruchomości. Jest to działka narożna, znajdująca się na jednym z końców wyznaczonego obszaru oznaczonego w projekcie jako 7MN, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w tym obszarze. Działka odpowiada wielkością i warunkom działki, znajdującej się w rejonie oznaczonym 5MN (działka Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1), gdzie elewacja frontowa budynku odbiega w znaczącym stopniu od przewidywanej w projekcie.

Poza tym w obszarze oznaczonym jako 7MN znajdują się również budynki, w których elewacja frontowa jest szersza od proponowanej (np. budynek Za Cytadelą 44, nr geodezyjny 129/2 – działka również narożnikowa).

Aktualny procent zabudowy nieruchomości Za Cytadelą 2, nr geodezyjny działka 20/7 i 18/5, nr arkusza 28, obręb Winiary jest również zdecydowanie niższy w porównaniu z pozostałymi działkami znajdującymi się w obrębie 7MN i przebudowa, czy rozbudowa tej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę osiedla. Zmiana szerokości elewacji frontowej dla tej nieruchomości nie zakłóci założenia urbanistycznego osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą- Stare Miasto 3A z 1976 r., oraz istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, w tym także w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Nie zaburzy także wymogów ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ponieważ w tym rejonie istnieją już budynki o szerokości elewacji frontowej większej

aniżeli przewidywanej w projekcie planu, w tym nieruchomość znajdująca się na drugiej skrajnej działce dla obszaru 7MN przy ulicy Za Cytadelą 44 (nr geodezyjny 129/2).

Poza tym, w obszarach zaznaczonych jako 5MN i 6MN, istnieją również budynki o elewacji frontowej zdecydowanie szerszej od przewidywanej w projekcie.

Zapisy projektu w obecnej formie nie dają możliwości modernizacji budynków już zamieszkałych. W planach mamy rozbudowę i modernizację istniejącego budynku, a inwestycja ta ma na celu poprawę funkcjonalności budynku i doprowadzenie go do standardów mieszkaniowych obowiązujących i stosowanych w obecnych czasach.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynika z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody oraz sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

**2) Treść uwagi:** Dotyczy paragrafu 3 pkt. 5 1j- procent zabudowy.

Wnioskuje o dopuszczenie powiększenia procentu zabudowy dla tej działki do 40-45%. Nieruchomość, której wniosek dotyczy, jest działką skrajną dla obszaru zaznaczonego jako 7 MN, narożnikową, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w obszarze 7MN, ale odpowiadają ostatniej działce w obszarze zaznaczonym jako 5MN (nieruchomość Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1, dla której faktyczny procent zabudowy wynosi około 50%). Procent zabudowy sąsiedniej nieruchomości z nieruchomością wnioskowaną (bezpośrednie sąsiedztwo) działka Za Cytadelą nr 4, oznaczonej nr geodezyjnym 20/4, 20/6, 18/4, w znaczącym stopniu przekracza założenia projektu planu i wynosi 45% (informacja z załącznika dołączonego do decyzji Nr 254/2012 z dnia 28.03.2012 r.). Ponadto, z dołączonego załącznika do projektu (plan) wynika, że zapis ograniczający wielkość zabudowy do 30% praktycznie dotyczy tylko naszej działki i tym samym plan narusza mój interes prawny, obniża wartość nieruchomości, a sankcjonuje już istniejącą zabudowę. Zwiększenie procentu zabudowy dla naszej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę przestrzenną osiedla i założenia urbanistyczne osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą - Stare

Miasto 3A z 1976 r., oraz istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, a także w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Uwzględnienie mojego wniosku da nam możliwość modernizacji budynku już zamieszkałego.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynikają z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody i sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

**4.2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna reprezentowana przez: Tomasza Grzybkowskiego, Tomasza Guzika, dr. Michała Jackowskiego, Grzybkowski Guzek Jackowski, Adwokacka Spółka partnerska, ul. Dominikańska 3, 61-762 Poznań

**1) Treść uwagi:** Wnoszę o nieuwzględnienie uwag wnoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w zakresie terenu oznaczonego w tym planie jako 5 MN, a nadto, wyłącznie w przypadku ponownego przystąpienia do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w trybie art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym na skutek uwzględnienia uwag wnoszonych przez pozostałych wnioskodawców (wniosek warunkowy).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgłoszona uwaga wykracza poza zakres merytoryczny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2) Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w zakresie działek ewidencyjnych o nr 119/83 oraz 119/93 poprzez:

a) zmianę przeznaczenia ww. działek z działek oznaczonych jako droga (DR) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym także jako maskę budowlaną lub inny umożliwiający obrót wskazanymi działkami,

b) wprowadzenie możliwości likwidacji parkingu znajdującego się na ww. działkach.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przed rozpoczęciem prac planistycznych nad koncepcją zagospodarowania w obszarze planu została przeprowadzona decyzja podziałowa, regulująca wydzielenie w obszarze planu dróg publicznych – ulicy Za Cytadelą i ulicy Na Szańcach. Prace zakończono w maju 2009 r.

Na terenie planu większość dróg nie spełnia parametrów dróg publicznych. W związku z tym zapisy planistyczne wprowadzają zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem dwóch parkingów naziemnych – przy ul. Na Stoku i Za Cytadelą.

Działki o nr 119/83 i 119/93 stanowią fragment drogi publicznej – ul. Za Cytadelą oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr.

Na etapie składania wniosków oraz konsultacji społecznych do projektu planu przez Zarząd Dróg Miejskich oraz Radę Osiedla Stare Winogrody zgłaszane było wielokrotnie zapotrzebowanie na zachownie ogólnodostępnego parkingu w pasie drogowym ul. Za Cytadelą na ww działkach.

- 3) **Treść uwagi:** a nadto w przypadku uwzględnienia pkt III, wnoszę o ponowne wystąpienie o opinie o projekcie planu oraz ponowne uzgodnienie projektu w zakresie wskazanym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Sposób rozstrzygnięcia wszystkich złożonych uwag na etapie IV wyłożenia do publicznego wglądu nie skutkuje koniecznością ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie.

**4.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

- 1) **Treść uwagi:** Zgodnie z paragrafem 3 pkt 5 1 m wnioskuje o dopuszczenie poszerzenia maksymalnego wymiaru elewacji frontowej dla tej nieruchomości. Jest to działka narożna, znajdująca się na jednym z końców wyznaczonego obszaru oznaczonego w projekcie jako 7MN, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w tym obszarze. Działka odpowiada wielkością i warunkom działce znajdującej się w rejonie oznaczonym 5MN (działka Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1), gdzie elewacja frontowa budynku odbiega w znaczącym stopniu od przewidywanej w projekcie.

Poza tym w obszarze oznaczonym jako 7MN znajdują się również budynki, w których elewacja frontowa jest szersza od proponowanej (np. budynek Za Cytadelą 44, nr geodezyjny 129/2 – działka również narożnikowa).

Aktualny procent zabudowy nieruchomości Za Cytadelą 2, nr geodezyjny działka 20/7 i 18/5, nr arkusza 28, obręb Winiary jest również zdecydowanie niższy w porównaniu z pozostałymi działkami znajdującymi się w obrębie 7MN i przebudowa, czy rozbudowa tej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę osiedla. Zmiana szerokości elewacji frontowej dla tej nieruchomości nie zakłóci założenia urbanistycznego osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą - Stare Miasto 3A z 1976 r., a także istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, w tym także w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Nie zaburzy także wymogów ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ponieważ w tym rejonie istnieją już budynki o szerokości elewacji frontowej większej aniżeli przewidywanej w projekcie planu, w tym nieruchomość znajdująca się na drugiej skrajnej działce dla obszaru 7MN przy ulicy Za Cytadelą 44 (nr geodezyjny 129/2).

Poza tym, w obszarach zaznaczonych jako 5MN i 6MN, istnieją również budynki o elewacji frontowej zdecydowanie szerszej od przewidywanej w projekcie.

Zapisy projektu w obecnej formie nie dają możliwości modernizacji budynków już zamieszkałych. W planach mamy rozbudowę i modernizację istniejącego budynku, a inwestycja ta ma na celu poprawę funkcjonalności budynku i doprowadzenie go do standardów mieszkaniowych obowiązujących i stosowanych w obecnych czasach.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynikają z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody i sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

**2) Treść uwagi:** Dotyczy paragrafu 3 pkt. 5 1j - procent zabudowy.

Wnioskuje o dopuszczenie powiększenia procentu zabudowy dla tej działki do 40-45%. Nieruchomość, której wniosek dotyczy, jest działką skrajną dla obszaru zaznaczonego

jako 7 MN, narożnikową, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w obszarze 7MN, ale odpowiadają ostatniej działce w obszarze zaznaczonym jako 5MN (nieruchomość Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1, dla której faktyczny procent zabudowy wynosi około 50%). Procent zabudowy sąsiedniej nieruchomości z nieruchomością wnioskowaną (bezpośrednie sąsiedztwo) działka Za Cytadelą nr 4, oznaczonej nr geodezyjnym 20/4, 20/6, 18/4, w znaczącym stopniu przekracza założenia projektu planu i wynosi 45% (informacja z załącznika dołączonego do decyzji Nr 254/2012 z dnia 28.03.2012 r.). Ponadto, z dołączonego załącznika do projektu (plan) wynika, że zapis ograniczający wielkość zabudowy do 30% praktycznie dotyczy tylko naszej działki i tym samym plan narusza mój interes prawny, obniża wartość nieruchomości, a sankcjonuje już istniejącą zabudowę. Zwiększenie procentu zabudowy dla naszej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę przestrzenną osiedla i założenia urbanistyczne osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą - Stare Miasto 3A z 1976 r., a także istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, a ponadto w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Uwzględnienie mojego wniosku da nam możliwość modernizacji budynku już zamieszkałego.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynikają z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody i sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

#### **4.4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna**

- 1) **Treść uwagi:** Zgodnie z paragrafem 3 pkt 5 1 m wnioskuję o dopuszczenie poszerzenia maksymalnego wymiaru elewacji frontowej dla tej nieruchomości. Jest to działka narożna, znajdująca się na jednym z końców wyznaczonego obszaru oznaczonego w projekcie jako 7MN, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w tym obszarze. Działka odpowiada wielkością i warunkom działce znajdującej się w rejonie oznaczonym 5MN (działka Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1), gdzie elewacja frontowa budynku odbiega w znaczącym stopniu od przewidywanej w projekcie.

Poza tym w obszarze oznaczonym jako 7MN znajdują się również budynki, w których elewacja frontowa jest szersza od proponowanej (np. budynek Za Cytadelą 44, nr geodezyjny 129/2 – działka również narożnikowa).

Aktualny procent zabudowy nieruchomości Za Cytadelą 2, nr geodezyjny działka 20/7 i 18/5, nr arkusza 28, obręb Winiary jest również zdecydowanie niższy w porównaniu z pozostałymi działkami znajdującymi się w obrębie 7MN i przebudowa, czy rozbudowa tej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę osiedla. Zmiana szerokości elewacji frontowej dla tej nieruchomości nie zakłóci założenia urbanistycznego osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą - Stare Miasto 3A z 1976 r., a także istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, w tym także w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Nie zaburzy także wymogów ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ponieważ w tym rejonie istnieją już budynki o szerokości elewacji frontowej większej aniżeli przewidywanej w projekcie planu, w tym nieruchomość znajdująca się na drugiej skrajnej działce dla obszaru 7MN przy ulicy Za Cytadelą 44 (nr geodezyjny 129/2).

Poza tym, w obszarach zaznaczonych jako 5MN i 6MN, istnieją również budynki o elewacji frontowej zdecydowanie szerszej od przewidywanej w projekcie.

Zapisy projektu w obecnej formie nie dają możliwości modernizacji budynków już zamieszkałych. W planach mamy rozbudowę i modernizację istniejącego budynku, a inwestycja ta ma na celu poprawę funkcjonalności budynku i doprowadzenie go do standardów mieszkaniowych obowiązujących i stosowanych w obecnych czasach.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynikają z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody i sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

**2) Treść uwagi:** Dotyczy paragrafu 3 pkt. 5 1j - procent zabudowy.

Wnioskuje o dopuszczenie powiększenia procentu zabudowy dla tej działki do 40-45%. Nieruchomość, której wniosek dotyczy, jest działką skrajną dla obszaru zaznaczonego

jako 7 MN, narożnikową, a jej rozmiar i warunki są różne od pozostałych działek w obszarze 7MN, ale odpowiadają ostatniej działce w obszarze zaznaczonym jako 5MN (nieruchomość Za Cytadelą 90, nr geodezyjny 115/1, dla której faktyczny procent zabudowy wynosi około 50%). Procent zabudowy sąsiedniej nieruchomości z nieruchomością wnioskowaną (bezpośrednie sąsiedztwo) działka Za Cytadelą nr 4, oznaczonej nr geodezyjnym 20/4, 20/6, 18/4, w znaczącym stopniu przekracza założenia projektu planu i wynosi 45% (informacja z załącznika dołączonego do decyzji Nr 254/2012 z dnia 28.03.2012 r.). Ponadto, z dołączonego załącznika do projektu (plan) wynika, że zapis ograniczający wielkość zabudowy do 30% praktycznie dotyczy tylko naszej działki i tym samym plan narusza mój interes prawny, obniża wartość nieruchomości, a sankcjonuje już istniejącą zabudowę. Zwiększenie procentu zabudowy dla naszej nieruchomości pozwoli nie tylko na lepsze wykorzystanie terenu, ale przede wszystkim na lepsze wpisanie się w strukturę przestrzenną osiedla i założenia urbanistyczne osiedla, zrealizowanego na podstawie planów realizacyjnych: z 1975 r. oraz szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Za Cytadelą - Stare Miasto 3A z 1976 r., a także istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej czy zieleni, a ponadto w granicach obszaru Natura 2000 „Fortyfikacje w Poznaniu” PLH 300005.

Uwzględnienie mojego wniosku da nam możliwość modernizacji budynku już zamieszkałego.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametry zabudowy oraz sposób lokalizacji zabudowy wynikają z przeprowadzonych konsultacji z Radą Osiedla Stare Winogrody i sugestii zgłoszonych przez Radę Osiedla na etapie zbierania wniosków oraz opiniowania wewnętrznego.

**4.5. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna reprezentowana przez: Tomasza Grzybkowskiego, Tomasza Guzika, dr. Michała Jackowskiego, Grzybkowski Guzek Jackowski, Adwokacka Spółka partnerska, ul. Dominikańska 3, 61-762 Poznań

**1) Treść uwagi:** Wnoszę o nieuwzględnienie uwag wnoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w zakresie terenu oznaczonego w tym planie jako 5 MN, a nadto, wyłącznie w przypadku ponownego przystąpienia do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w trybie art. 19 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym na skutek uwzględnienia uwag wnoszonych przez pozostałych wnioskodawców (wniosek warunkowy).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgłoszona uwaga wykracza poza zakres merytoryczny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2) Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Na Szańcach” w Poznaniu w zakresie działek ewidencyjnych o nr 119/83 oraz 119/93, tj. w zakresie, na którym na ww. działkach znajduje się parking oraz trawnik poprzez:

- a) zmianę przeznaczenia ww. działek z działek oznaczonych jako droga (DR) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym także jako maskę budowlaną lub inny umożliwiający obrót wskazanymi działkami,
- b) wprowadzenie możliwości likwidacji parkingu znajdującego się na ww. działkach.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Działki o nr 119/83 i 119/93 stanowią fragment drogi publicznej – ul. Za Cytadelą (zgodnie z wykazem) i oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr.

Na etapie składania wniosków oraz konsultacji społecznych do projektu planu przez Zarząd Dróg Miejskich oraz Radę Osiedla Stare Winogrody zgłaszane było wielokrotnie zapotrzebowanie na zachowanie ogólnodostępnego parkingu w pasie drogowym ul. Za Cytadelą na ww działkach.

Ponadto podczas prac planistycznych nad koncepcją zagospodarowania w obszarze planu została równolegle przeprowadzona decyzja podziałowa, z inicjatywy Zarządu Dróg Miejskich, regulująca wydzielenie dróg publicznych w obszarze planu. Decyzję tę przeprowadzono przy współudziale mieszkańców. Prace zakończono w maju 2009 r.

Na terenie planu większość dróg nie spełnia parametrów dróg publicznych. W związku z tym zapisy planistyczne wprowadzają zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem dwóch parkingów naziemnych – przy ul. Na Stoku i Za Cytadelą.

**3) Treść uwagi:** a nadto w przypadku uwzględnienia pkt III, wnoszę o ponowne wystąpienie o opinie o projekcie planu oraz ponowne uzgodnienie projektu w zakresie wskazanym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Sposób rozstrzygnięcia wszystkich złożonych uwag na etapie IV wyłożenia do publicznego wglądu nie skutkuje koniecznością ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie.