

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej – część A w Poznaniu w trakcie I-III wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Jako właściciele działek położonych przy ul. Grunwaldzkiej 308 (narożnik ulicy Wieruszowskiej) oznaczenie geodezyjne: Obręb Junikowo, arkusz 42, działki nr 34, 35 i 36 nie zgadzamy się z ustaleniami planu, który obejmuje w/w nasze działki. Uważamy, że projekt planu nie jest zgodny z obowiązującym Studium. W obowiązującym Studium nasze działki leżały na terenie oznaczonym jako MN/MW. W projekcie plan uniemożliwi nam zabudowę budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, na co pozwala Studium. Na działkach sąsiednich nr 32 i 33 Wydział Urbanistyki wydał Warunki Zabudowy pod zabudowę Stacji Paliw płynnych i gazu. Od tej Decyzji złożyliśmy Odwołanie. Sprawa toczy się w SKO. Wprowadzenie usług na tym terenie umożliwi budowę takiej stacji, co w rezultacie ze względów na przepisy pożarowe (strefa zagrożenia wybuchem) zablokuje jakąkolwiek zabudowę działki 34, 35 i 36. Na naszych działkach 34, 35 i 36 plan przewiduje zabudowę dominanty przestrzennej. Jeżeli pozostanie zapis 2MN/U i na działkach 32 i 22 powstanie Stacja Paliw to na działkach 34, 35 i 36 nie będzie mowy nie tylko o zabudowie Dominantą przestrzenną, ale o jakiegokolwiek zabudowie. Wówczas zmuszeni będziemy wystąpić do Prezydenta M. Poznania o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości.

Wnioskujemy o przeznaczenie omawianego terenu zgodnie z obowiązującym Studium czyli MN/MW.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona ze względu na obecne zagospodarowanie terenu wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej składające się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W związku z innymi uwagami wyodrębniono osobny teren MN/U ze zmienionymi parametrami zagospodarowania i zabudowy.

2. Zgłaszający uwagę: Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu

Treść uwagi: W związku z opracowaniem mpzp informujemy, że na obszarze objętym planem, wzdłuż ul. Miśnieńskiej od ul. Żmigrodzkiej do ul. Żagańskiej ułożony jest gazociąg S/c dn63 PE, który w przypadku planowanej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej z uwagi na ewentualne kolizje może wymagać przebudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Pismo informacyjne. Projekt planu nie zakazuje przebudowy infrastruktury technicznej, jednak szczegółowe rozwiązania techniczne ustalane są na etapie projektu budowlanego.

3. Zgłaszający uwagę: Jakon Sp. z o.o.

1) Treść uwagi: §11 pkt. 2) – proszę o likwidację zapisu o ciągach pieszo-rowerowych. W zamian proponuję wprowadzić zapis o konieczności zapewnienia swobodnej komunikacji pieszo-rowerowej pomiędzy poszczególnymi wydzieleniami terenów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Wprowadzono korektę ustaleń oraz oznaczeń graficznych dot. lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych umożliwiających przesunięcie tych ciągów z tolerancją do 5 m.

2) Treść uwagi: §11 pkt. 3) – proszę o wykreślenie zapisu o strefach ograniczonej zabudowy. Wystarczy zapis o min. powierzchni biologicznej czynnej. W żadnej z koncepcji zabudowy takie strefy nie były lokalizowane.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia dot. strefy ograniczonej zabudowy wprowadzono z uwagi na złożone opinie i uzgodnienia w trakcie procedury planistycznej.

3) Treść uwagi: §11 pkt. 13) ppkt. a) – proszę o usunięcie zapisu o pasie szerokości 40m od wschodniej linii rozgraniczającej teren 4KD-D, gdyż takie ograniczenie nie występuje na

terenie 5MW/U, a dotyczy tego samego sąsiada. Obecna forma jest krzywdząca dla właścicieli terenu 1MW/U; 2MW/U, a faworyzuje właściciela terenu 5MW/U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustanowienie strefy obniżonej zabudowy wynika m.in. z dostosowania charakteru nowej zabudowy do zabudowy istniejącej oraz zminimalizowania negatywnego wpływu istniejącej na tym terenie drukarni opakowań.

4) Treść uwagi: §11 pkt. 13) ppkt. a) – proszę o zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 21.0 m oraz 6 kondygnacji na terenach 1MW/U oraz 2MW/U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest sprzeczna z większością uwag i wniosków złożonych w trakcie całej procedury planistycznej. Wnioskowana wysokość nie koresponduje z istniejącą zabudową na obszarze planu oraz w jego otoczeniu.

5) Treść uwagi: §15 pkt. 5) – proszę o całkowite usunięcie zapisu. Teren 1MW/U oraz część terenu 2MW/U jest w rękach jednego właściciela i obecnie wrysowana „zawrotka” nie ma kompletnie sensu, a wręcz pogarsza układ komunikacyjny terenu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konieczność zawracania na terenie parkingu wynika z braku możliwości połączenia pieszo-jezdni zlokalizowanych na projektowanych parkingach z drogami publicznymi w rejonach ich skrzyżowań.

6) Treść uwagi: Z rysunku planu proszę usunąć „zawrotkę” na terenie 2KDWpp.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Tak zwana „zawrotka” jest oznaczeniem informacyjnym (nieobligatoryjnym); można zapewnić zawracanie również w odmienny sposób. Etap opracowania projektu budowlanego i niezbędnego planu zagospodarowania działki do pozwolenia na budowę rozstrzygnie rozwiązania funkcjonalne, w tym obsługę komunikacyjną.

7) Treść uwagi: Proszę o dodanie na rysunku planu dominanty architektonicznej na skrzyżowaniu 1KDW i 1KDWpp.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzenie dodatkowej dominanty zaburzy wykreowany w planie rytm podwyższonej zabudowy.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Proszę o przeanalizowanie możliwości wydzielenia terenu usługowego w rejonie ulicy Grunwaldzkiej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z innymi złożonymi uwagami do projektu wyodrębniono osobny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U ze zmienionymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Junikowo

1) Treść uwagi: Uwaga dotycząca komunikacji. Rada Osiedla Junikowo zwraca uwagę na rozwiązania komunikacyjne dla rejonu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej – część A w Poznaniu (dalej jako: Jma). Radni Osiedla Junikowo oraz mieszkańcy Osiedla Junikowo uważają, że bez wypracowania i przedstawienia nowych rozwiązań komunikacyjnych dla projektowanego rejonu nie jest możliwa budowa dużej liczby mieszkań (gdzie średnio 1,5 samochodu na mieszkanie) bez całkowitego zablokowania istniejących rozwiązań komunikacyjnych. Jedyne dojeżdżenie do centrum, (lewostronnie na skrzyżowaniu Grunwaldzka/ Wieruszowska) byłby wówczas zupełnie niewystarczający, ponieważ istniejący pas do skrętu w lewo w Wieruszowską jest za krótki i w konsekwencji spowodowałby zablokowanie jednego pasa ruchu w kierunku Plewisk. Identycznie wyglądałby wjazd i ewentualny wyjazd przez wąskie jednokierunkowe ulice: Bełchatowska, Sobotecka, Odległa i Krośnieńska. Już teraz ulicami tymi w godzinach szczytu ruch jest bardzo utrudniony a kolejne auta z zabudowy Jma całkowicie sparaliżują ruch. W maju 2018 roku Rada składała wnioski do projektowanego planu wskazując na powyższy problem jednakże do tej pory nikt nie przedstawił żadnych konkretnych rozwiązań komunikacyjnych. Uważamy, że jednym z rozwiązań jest poszerzenie i przebudowa ulicy Wieruszowskiej (odcinek od ul. Grunwaldzkiej do obecnie istniejącego budynku Elektromontażu).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Postulaty zawarte w uwadze dotyczą geometrii dróg i organizacji ruchu poza obszarem planu. Plan miejscowy nie może wprost uzależniać ustaleń od zrealizowania jakichkolwiek inwestycji, a w szczególności tych poza jego granicami.

2) Treść uwagi: Uwaga dotycząca budowy stacji benzynowych. W granicach Jma oznaczonych 2MN/U, Rada nie wyraża zgody na lokalizację stacji benzynowych. Lokalizację stacji benzynowej spowodowałaby do ograniczeń zabudowy sąsiednich działek. Dodatkowo obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania nie zakłada lokalizacji stacji benzynowych. W obszarze 2 MN/U wnioskujemy o zapis „zakaz lokalizacji stacji benzynowych”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy projekt planu nie zakazuje lokalizacji stacji paliw.

6. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Na terenach między ulicą Grunwaldzką, Wieruszowską, Namysłowską i Żmigrodzką oznaczonych na Projekcie Planu 2MN/U domagamy się wpisania: Zakaz Lokalizacji Stacji Paliw **Uzasadnienie:** Ze względu na uciążliwości, które powoduje lokalizacja Stacji Paliw nie zgadzamy się na wybudowanie w tym rejonie Stacji sprzedającej paliwa płynne i gazowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy projekt planu nie zakazuje lokalizacji stacji paliw.

7. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Na terenach między ulicą Grunwaldzką, Wieruszowską, Namysłowską i Żmigrodzką oznaczonych na Projekcie Planu 2MN/U domagamy się wpisania: Zakaz Lokalizacji Stacji Paliw **Uzasadnienie:** Ze względu na uciążliwości, które powoduje lokalizacja Stacji Paliw nie zgadzamy się na wybudowanie w tym rejonie Stacji sprzedającej paliwa płynne i gazowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy projekt planu nie zakazuje lokalizacji stacji paliw.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Ze względu na większy ruch samochodowy po wybudowaniu budynków wielorodzinnych konieczne będzie otwarcie (obecnie ślepej) ulicy Ząbkowickiej, tak aby na zasadzie prawo skrętów był możliwy wjazd z ul. Grunwaldzkiej w Ząbkowicką i z ulicy Ząbkowickiej w Grunwaldzką. Proszę wpisać do projektu planu na terenie 1-KD-D włączenie ulicy Ząbkowickiej do Grunwaldzkiej dla ruchu samochodowego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan nie przesądza o braku takiego połączenia – uwaga dotyczy organizacji ruchu, która nie jest określana ustaleniami planu ze względu na przepisy odrębne i kompetencje zarządcy drogi oraz połączenia z drogą poza granicą planu.

9. Zgłaszający uwagę: Quantum Asset Management sp. z o.o.

1) Treść uwagi: W związku z wprowadzeniem wewnątrz planowanych kwartałów zabudowy ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością w postaci planowanych stref ograniczonej zabudowy zwracam się z prośbą o zrekompensowanie utraconych korzyści i ustalenie wysokości zabudowy budynków - do 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych na terenach całego kwartału 1 MW/U i 2 MW/U (zgodnie z wydaną na część terenu kwartału 2MW/U Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i analogicznie jak dla terenu kwartałów o tym samym charakterze zabudowy: 3 MW/U, 4 MW/U i 5MW/U).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga jest sprzeczna z większością uwag, opinii i wniosków złożonych w trakcie całej procedury planistycznej. Ustalone w projekcie planu wysokości zabudowy wynikają m.in. z przeprowadzonych analiz krajobrazowych i przestrzennych dla zabudowy istniejącej oraz planowanej. Przyjęte parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikają z zasad przyjętych dla opracowywanych planów na terenie osiedla Junikowo, a także kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Wynikiem tych analiz jest wprowadzenie stosownych ograniczeń i stopniowania skali zabudowy.

2) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż wszystkie budynki planowane na działkach 73/1, 73/2, 73/3 i 74, ark. 42, obr. Junikowo, zlokalizowane na obszarze objętym symbolem 1MW/U i 2MW/U znajdują się w odległości do 500 m od przystanku tramwajowego, uwzględnienie dla terenu tych kwartałów wytycznych ujętych w zarządzeniu nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, dotyczących ilości stanowisk postojowych dla poszczególnych funkcji dopuszczonych planem, a w szczególności określenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz brak nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla lokali o powierzchni do 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Do projektu planu wprowadzone zostaną ustalenia zgodne z zarządzeniem Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, przy czym odległość 500 m będzie mierzona długością dojeżdżać, a nie w linii prostej; na terenie 2MW/U mogą znaleźć się wejścia do budynków odległe więcej niż 500 m od istniejącego przystanku tramwajowego. O

zastosowaniu odpowiedniego parametru zadecyduje opracowany projekt budowlany do pozwolenia na budowę.

3) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż działki 73/1, 73/2, 73/3 i 74, ark. 42, obr. Junikowo stanowią obszar należący do jednego właściciela/użytkownika wieczystego, zasadnym jest połączenie drogi 2KDWpp z drogą wewnętrzną 1KDW i likwidację placu do zawracania u zbiegu drogi 2KDWpp i 1KDW.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konieczność zawracania na terenie parkingu wynika z braku możliwości połączenia pieszo-jezdni zlokalizowanych na projektowanych parkingach z drogami publicznymi w rejonach ich skrzyżowań – pojawiłby się piąty wlot na „skrzyżowanie”. Plan nie ustala placu, tylko umożliwia jego powstanie, gdy celowo zrezygnuje się z wyznaczania „skrajnych” miejsc. Plac do zawracania na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym (nieobligatoryjnym).

4) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż projektowana droga 2KDWpp przebiega przez nieruchomości należące do różnych właścicieli, prosimy o zmianę projektowanego rozwiązania, w którym droga miałaby być wspólnym przedsięwzięciem różnych właścicieli. Rozwiązanie proponowane w projekcie planu miejscowego będzie wiązało się z trudnościami w utrzymaniu drogi i jej użytkowania, gdyż należy się spodziewać, że na nieruchomościach należących do różnych właścicieli powstaną niezależne inwestycje mieszkaniowe, a w konsekwencji odrębne wspólnoty mieszkaniowe. Sprawę jeszcze bardziej skomplikuje kwestia lokalizacji zjazdu z ul. Ząbkowickiej, gdyż uchwalenie planu w bieżącym kształcie może wiązać się z koniecznością ustanowienia służebności i obciążenia nią nieruchomości, na której będzie zlokalizowany zjazd z ul. Ząbkowickiej. Przyjęcie takiego rozwiązania narazi Miasto na odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu obniżenia wartości nieruchomości poprzez wymuszenie na właścicielu rozwiązania skutkującego koniecznością ustanowienia prawa ograniczonego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przedłużenie ul. Ząbkowickiej (jako drogi publicznej) jest podstawowym elementem kształtującym ład przestrzenny na obszarze mpzp (wykup gruntu jest wliczony w koszty uchwalenia planu). Projekt mpzp nie przesądza o ilości zjazdów z nowego odcinka drogi publicznej klasy dojazdowej na przyległy parking. Możliwa będzie realizacja etapowa na odcinkach poszczególnych właścicieli jako inwestycji niezależnych lub, w układzie docelowym, jako wspólnej przestrzeni do parkowania na potrzeby nowych osiedli

mieszkaniowych. Funkcjonowanie terenu 2KDWpp jako spójnego parkingu wpłynie korzystnie na ład przestrzenny.

5) Treść uwagi: Uzupełnienie zapisu w §11 pkt 1) dot. dopuszczenia lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych o możliwość wyniesienia ich stropu max 1,5 m powyżej max terenu przylegających ulic i wprowadzenia związanej z tym zmiany ukształtowania terenu, oraz informację, że powierzchnia tak zlokalizowanego garażu nie jest uwzględniana w powierzchni zabudowy kwartału.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Dopuszczono możliwość wyniesienia stropów ponad powierzchnię terenu z możliwością zmiany ukształtowania terenu, jednak bez zmiany zapisów dotyczących powierzchni zabudowy.

10. Zgłaszający uwagę: MR SUB DEVELOPMENT 1 Sp. z o.o.

1) Treść uwagi: W związku z wprowadzeniem wewnątrz planowanych kwartałów zabudowy ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością w postaci planowanych stref ograniczonej zabudowy zwracam się z prośbą o zrekompensowanie utraconych korzyści i ustalenie wysokości zabudowy budynków - do 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych na terenach całego kwartału 1 MW/U i 2 MW/U (zgodnie z wydaną na część terenu kwartału 2MW/U Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i analogicznie jak dla terenu kwartałów o tym samym charakterze zabudowy: 3 MW/U, 4 MW/U i 5MW/U).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga sprzeczna z większością uwag, opinii i wniosków złożonych w trakcie całej procedury planistycznej. Ustalone w projekcie planu wysokości zabudowy wynikają m.in z przeprowadzonych analiz krajobrazowych i przestrzennych dla zabudowy istniejącej oraz planowanej. Przyjęte parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikają z zasad przyjętych dla opracowywanych planów na terenie osiedla Junikowo, a także kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Wynikiem tych analiz jest wprowadzenie stosownych ograniczeń i stopniowania skali zabudowy.

2) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż wszystkie budynki planowane na działkach 73/1, 73/2, 73/3 i 74, ark. 42, obr. Junikowo, zlokalizowane na obszarze objętym symbolem 1MW/U i 2MW/U znajdują się w odległości do 500 m od przystanku tramwajowego, uwzględnienie dla terenu tych kwartałów wytycznych ujętych w zarządzeniu nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, dotyczących ilości stanowisk postojowych dla poszczególnych funkcji

dopuszczonych planem, a w szczególności określenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz brak nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla lokali o powierzchni do 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Do projektu planu wprowadzone zostaną ustalenia zgodne z zarządzeniem Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, przy czym odległość 500 m będzie mierzona długością dojeżdż, a nie w linii prostej; na terenie 2MW/U mogą znaleźć się wejścia do budynków odległe więcej niż 500 m od istniejącego przystanku tramwajowego. O zastosowaniu odpowiedniego parametru zadecyduje opracowany projekt budowlany do pozwolenia na budowę.

3) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż działki 73/1, 73/2, 73/3 i 74, ark. 42, obr. Junikowo stanowią obszar należący do jednego właściciela/użytkownika wieczystego, zasadnym jest połączenie drogi 2KDWpp z drogą wewnętrzną 1KDW i likwidację placu do zawracania u zbiegu drogi 2KDWpp i 1KDW.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konieczność zawracania na terenie parkingu wynika z braku możliwości połączenia pieszo-jezdni zlokalizowanych na projektowanych parkingach z drogami publicznymi w rejonach ich skrzyżowań – pojawiłby się piąty wlot na „skrzyżowanie”. Plan nie ustala placu, tylko umożliwia jego powstanie, gdy celowo zrezygnuje się z wyznaczenia „skrajnych” miejsc. Plac do zawracania na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym (nieobligatoryjnym).

4) Treść uwagi: Z uwagi na fakt, iż projektowana droga 2KDWpp przebiega przez nieruchomości należące do różnych właścicieli, prosimy o zmianę projektowanego rozwiązania, w którym droga miałaby być wspólnym przedsięwzięciem różnych właścicieli. Rozwiązanie proponowane w projekcie planu miejscowego będzie wiązało się z trudnościami w utrzymaniu drogi i jej użytkowania, gdyż należy się spodziewać, że na nieruchomościach należących do różnych właścicieli powstaną niezależne inwestycje mieszkaniowe, a w konsekwencji odrębne wspólnoty mieszkaniowe. Sprawę jeszcze bardziej skomplikuje kwestia lokalizacji zjazdu z ul. Ząbkowickiej, gdyż uchwalenie planu w bieżącym kształcie może wiązać się z koniecznością ustanowienia służebności i obciążenia nią nieruchomości, na której będzie zlokalizowany zjazd z ul. Ząbkowickiej. Przyjęcie takiego rozwiązania narazi Miasto na odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu obniżenia wartości nieruchomości

poprzez wymuszenie na właścicielu rozwiązania skutkującego koniecznością ustanowienia prawa ograniczonego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przedłużenie ul. Ząbkowickiej (jako drogi publicznej) jest podstawowym elementem kształtującym ład przestrzenny na obszarze mpzp (wykup gruntu jest wliczony w koszty uchwalenia planu). Projekt mpzp nie przesądza o ilości zjazdów z nowego odcinka drogi publicznej klasy dojazdowej na przyległy parking. Możliwa będzie realizacja etapowa na odcinkach poszczególnych właścicieli jako inwestycji niezależnych lub, w układzie docelowym, jako wspólnej przestrzeni do parkowania na potrzeby nowych osiedli mieszkaniowych. Funkcjonowanie terenu 2KDWpp, jako spójnego parkingu wpłynie korzystnie na ład przestrzenny.

5) Treść uwagi: Uzupełnienie zapisu w §11 pkt 1) dot. dopuszczenia lokalizacji garaży podziemnych jedno- i wielokondygnacyjnych o możliwość wyniesienia ich stropu max 1,5 m powyżej max terenu przylegających ulic i wprowadzenia związanej z tym zmiany ukształtowania terenu, oraz informację, że powierzchnia tak zlokalizowanego garażu nie jest uwzględniana w powierzchni zabudowy kwartału.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Dopuszczono możliwość wyniesienia stropów ponad powierzchnię terenu z możliwością zmiany ukształtowania terenu, jednak bez zmiany zapisów dotyczących powierzchni zabudowy.

11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej – część A w Poznaniu w zakresie linii zabudowy dla działek 33 i 32, ark. 42, obręb Junikowo. Wnioskuje o umieszczenie w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu wskazującego na dopuszczenie realizacji na terenie określonym jako 2MN/U zarówno budynków usługowych jak i budowli, takich jak np. wiata nad dystrybutorami, pylon cenowy oraz techniczna infrastruktura towarzysząca. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości lub celem uszczegółowienia przedstawionych wyżej informacji, uprzejmie proszę o kontakt.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Wprowadzono dopuszczenie lokalizacji wiat, natomiast zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wypowiadają się w kwestii urządzeń

reklamowych, ponieważ zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisu art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia w tym zakresie mogą być wprowadzane tylko w drodze odrębnej uchwały Rady Miasta. Powyższy przepis został wprowadzony przez ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

12. Zgłaszający uwagę: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

1) Treść uwagi: dotyczy: § 4, ust. 2:

Wnosimy o dodanie podpunktu h) dopuszczającego lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Uzasadnienie: Zapis taki jest zbieżny z warunkami projektu planu nakazującego zgodnie z §8 ust. 2 na terenach przeznaczonych pod zabudowę zapewniania stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Dodanie takiego dopuszczenia w §8 rozwiąże problemy interpretacyjne i niejasności przy postępowaniach administracyjnych umożliwiając wydzielanie stanowisk postojowych wewnątrz kwartałów zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan w § 8 ustala nakaz, także zapis o „dopuszczeniu” jest zbędny. Ponadto dopuszczenie miejsc postojowych na całym obszarze planu byłoby sprzeczne z ich zakazem na terenie KD-Z i nielogiczne dla terenów KDWpp, gdzie podstawową funkcją terenu jest właśnie parkowanie.

2) Treść uwagi: dotyczy: § 8, ust. 2 pkt a): "na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań"

Wnosimy o ustalenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań. Uzasadnienie: Po przekształceniu przedmiotowy teren stanowić będzie atrakcyjną lokalizację dla ludzi młodych jak i osób starszych nastawionych na możliwości korzystania z dostępnych, różnorodnych środków transportu zbiorowego, w tym tramwajowego, autobusowego, kolejowego a także Poznańskiego Roweru Miejskiego oraz indywidualnego transportu rowerowego, których potrzeby parkingowe będą oscylowały na poziomie normatywów minimalnych.

Przedmiotowy obszar planu już dziś cechuje się bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną, na którą składają się:

- sąsiedztwo ul. Grunwaldzkiej w ostatnim czasie przebudowanej i zmodernizowanej co pozytywnie wpłynęło na jej przepustowość komunikacyjną;
- położenie przedmiotowego terenu w odległości ok. 500 m od Dworca Przesiadkowego Junikowo oraz w odległości ok. 400 m od przystanku tramwajowego na skrzyżowaniu ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej, obsługiwanego cztery linie tramwajowe w odstępach średnio 3-minutowych;
- sąsiedztwo i dostępność linii Poznańskiej Kolei Metropolitalnej i przystanku Poznań Junikowo położonego w odległości niespełna 10 minutowego spaceru od przedmiotowego terenu i zapewniającego dogodne połączenia w ramach PKM, której częstotliwość kursów w godzinach szczytu nie przekracza 30 minut. Regularne przewozy pasażerskie pozwalają na odciążenie dróg dojazdowych i zmniejszenie ruchu samochodowego w tym rejonie;
- sąsiedztwo Stacji Poznańskiego Roweru Miejskiego położonej przy ul. Grunwaldzkiej w odległości ok. 500 m od przedmiotowego terenu;

Nadto planowany jest dalszy rozwój infrastruktury komunikacyjnej, który jeszcze bardziej ułatwi już dziś dogodny dostęp do środków transportu zbiorowego. Składają się na to:

- planowane przez Zarząd Transportu Zbiorowego uruchomienie w najbliższym czasie dwóch linii autobusowych kursujących w ulicy Żmigrodzkiej z pętlą na skrzyżowaniu ul. Miśnieńskiej i Żmigrodzkiej a także linii autobusowej w ul. Wieruszowskiej. (patrz: opinia ZTM z dnia 9.05.2019 r. dotycząca planowanego rozwoju - w załączeniu);
- wytyczenie w projekcie planu miejscowego na terenie inwestycji nowych dróg publicznych, w tym planowanej drogi publicznej 5KD-D, która będzie stanowiła łącznik pomiędzy ulicą Miśnieńską a Wieruszowską, w której wg wstępnych ustaleń z ZTM, zasadne będzie wprowadzenie transportu autobusowego i która wprowadzi tym samym komunikację autobusową bezpośrednio do wnętrza kwartałów mieszkaniowych osiedla;
- dalszy rozwój linii kolejowej Poznańskiej Kolei Metropolitalnej w ramach którego rozważana jest lokalizacja na linii Poznań-Nowy Tomyśl przystanku kolejowego Poznań Junikowo-Rudnicze, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kwartałów zabudowy wielorodzinnej.

Dodatkowo za wnioskowanym normatywem parkingowym przemawiają inne ustalenia planu bezpośrednio wpływające na możliwą do zapewnienia ilość miejsc postojowych na terenach zabudowy wielorodzinnej i ustalenia, które bezpośrednio wpływają na charakter zabudowy kwartałów przyjazny przyszłym mieszkańcom takich jak:

- wprowadzenie stref ograniczonej zabudowy z zakazem lokalizacji miejsc postojowych - § 11, ust. 3;

- niska intensywność zabudowy z zabudową nie przekraczającą zasadniczo 5 kondygnacji nadziemnych - § 11, ust. 13 pkt a);
- ograniczenie kształtowania i wydzielania miejsc postojowych na terenach parkingowych oznaczonych symbolem KDWpp poprzez wymóg lokalizacji zieleni wysokiej co 5 miejsc postojowych - § 15, ust. 4;

Nadto wnioskowany parametr parkingowy jest też zgodny z Zarządzeniem nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych dla mieszkalnictwa wielorodzinnego zlokalizowanego poza funkcjonalnym śródmieściem, ale z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego.

Dla niniejszego terenu wskazane jest określenie wskaźników parkingowych jak dla obszaru z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego: kolejowego i autobusowego (wg pkt 11. Tabeli nr 2 Załącznika nr 1 do Zarządzenia).

Jednocześnie, rozumiejąc znaczenie projektowanych wskaźników w kreowaniu zachowań komunikacyjnych mieszkańców, uzasadnione jest rozważenie wprowadzenia wskaźnika parkingowego dla rowerów - w ilości określonej w Zarządzeniu j.w. w przypadku i jako skutku obniżenia wnioskowanego wskaźnika dla samochodów osobowych.

Wnioskowany parametr parkingowy wpisuje się także w widoczną zmianę potrzeb mieszkańców, w tym kierowców, pieszych i rowerzystów, której odzwierciedleniem jest przystąpienie przez Miasto w kwietniu b.r. o do opracowania Polityki Mobilności.

Wobec powyższego, a także w odzwierciedleniu aktualnych trendów i przyjętego kierunku działań i rozwoju Miasta, polegającego na dążeniu do zwiększenia ogólnego udziału pieszych, rowerzystów oraz środków transportu zbiorowego w ogólnym podziale wykonywanych przez mieszkańców podróży, uzasadnione jest ustalenie w zapisach planu normatywu parkingowego w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Do projektu planu wprowadzone zostaną ustalenia zgodne z zarządzeniem Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, m.in. obniżające normę dla mieszkań w budownictwie wielorodzinnym do 1 stanowiska na mieszkanie, ale tylko „dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m”. W opinii ZTM nie ma mowy o komunikacji autobusowej w ulicy 5KD-D; z racji swojej

klasy (w tym jezdni 4,5-metrowej) w projekcie mpzp nie jest ona przystosowana do ruchu autobusowego; w tym celu pożądana byłaby realizacja drogi zbiorczej na całym terenie KD-Z oraz zapewnienie połączenia z istniejącym odcinkiem ul. Wieruszowskiej, zgodnie z obowiązującym mpzp dla obszaru części północnej „POŁUDNIOWO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – obszar D.

3) Treść uwagi: dotyczy: § 8, ust. 2 pkt e): "na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową". Wnosimy o ustalenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: „na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; z zastrzeżeniem, że dla obiektów handlowych o powierzchni do 100 m² mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię nie ustala się nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych" Uzasadnienie: Tak wysoki wskaźnik miejsc postojowych dla lokali usługowych jest nieuzasadniony na terenie o lokalnym, osiedlowym charakterze. Ograniczenie wielkości powierzchni sprzedaży do 600 m² w jednym budynku (zgodnie z treścią §11 ust. 9 planu) podkreśla planowany charakter lokali, które będą zaspokajać bieżące i najpilniejsze potrzeby mieszkańców osiedla. Także położenie obszaru planu na mapie Miasta wyklucza w zasadzie korzystanie z lokali usługowych przez osoby przyjezdne z innych rejonów Poznania. Z uwagi na powyższe należy przyjąć, że lokale nie będą generowały dodatkowego ruchu samochodowego. Niższy wskaźnik jest zgodny z Zarządzeniem nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych dla obiektów handlowych zlokalizowanych poza funkcjonalnym śródmieściem ale z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Do projektu planu wprowadzone zostaną ustalenia zgodne z zarządzeniem Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania, m.in. obniżające normę dla obiektów handlowych do 10 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni, ale tylko „dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m”. W tym samym obszarze nie będzie wymogów dla obiektów handlowych o powierzchni do 100 m²

mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię. Normy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostaną ustalone na 5% liczby wymaganych stanowisk.

4) Treść uwagi: dotyczy: § 11, ust. 10 pkt a): "na terenach 1MW/U - 5MW/U i 8MW/U - 40% powierzchni działki budowlanej". Wnosimy o ustalenie powierzchni zabudowy nie większą niż: „na terenach 1MW/U - 5MW/U i 8MW/U - 40% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 5MW/U liczonej tylko dla kondygnacji parterów budynków zawierających garaże (zgodnie z §11 ust. 8), przy zachowaniu dopuszczalnej intensywności zabudowy zgodnie z §11 ust. 12 pkt a)"
Uzasadnienie: W projekcie planu, z działek geodezyjnych obejmujących tereny zabudowy kwartału 5MW/U zostały wyłączone z zabudowy tereny dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych a także tereny dróg wewnętrznych-parkingów. Dzięki temu na terenie kwartału zabudowy mieszkaniowej 5MW/U nie będzie potrzeby wydzielenia dodatkowych terenów przeznaczonych pod komunikację oraz parkingi. Tym samym zasadne jest zwiększenie powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Taki wskaźnik powierzchni zabudowy dla kwartału 5MW/U odpowiadać będzie zaproponowanej intensywności zabudowy w treści planu (w §11 ust. 12 pkt a). Dodatkowo, także w wybranym w wyniku rozstrzygnięcia konkursu urbanistycznego opracowaniu, stanowiącym również inspirację dla projektowanych rozwiązań planistycznych, rozważana była realizacja kondygnacji parteru z halą garażową i zielonym, ogólnodostępnym dachem. Rozwiązanie to ma na celu zróżnicowanie wnętrza urbanistycznych oraz wprowadzenie atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga sprzeczna z większością uwag, opinii i wniosków złożonych w trakcie całej procedury planistycznej. Ustalone w projekcie planu parametry wynikają m.in z przeprowadzonych analiz krajobrazowych i przestrzennych dla zabudowy istniejącej oraz planowanej. Przyjęte parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikają z zasad przyjętych dla opracowywanych planów na terenie osiedla Junikowo, a także kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Wynikiem tych analiz jest wprowadzenie stosownych ograniczeń i stopniowania skali zabudowy.

5) Treść uwagi: dotyczy: § 11, ust. 13 pkt b): "budynków na terenach 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U - od 12 m do 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych". Wnosimy o ustalenie wysokości: "budynków na terenach 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U – od 12 m do 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się lokalne obniżenia fragmentów budynków w

związku z wymogiem spełnienia przepisów dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania"
Uzasadnienie: Zapis nie dopuszczający niższych fragmentów budynków o niższej wysokości niż wskazanej w planie ogranicza kształtowanie zabudowy, w szczególności przy koniecznym spełnieniu przepisów nasłonecznienia i przesłaniania elewacji budynków.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Obniżono minimalną wysokość zabudowy do 9 m, co pozwoli uelastyczyć kształtowanie zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu skali zabudowy adekwatnej do planowanej funkcji.

6) Treść uwagi: dotyczy: § 15, ust. 5: „zagospodarowanie umożliwiające zawrót pojazdu w granicach poszczególnych terenów”. Wnosimy o usunięcie powyższego wymogu.
Uzasadnienie: Tereny KDWpp są terenami dróg wewnętrznych-parkingów, w ramach których należy rozwiązać szczegółowy układ drogowo-parkingowy z uwzględnieniem projektowanej zabudowy w sąsiadujących kwartałach mieszkalnych oraz lokalizacji zjazdów z dróg dojazdowych i wewnętrznych. Zapis odnośnie wymogu zawrót pojazdu w granicy terenu parkingowego ogranicza możliwości racjonalnego projektowania terenu parkingów i nie uwzględnia wykonania możliwych zjazdów z przyległych dróg dojazdowych, z których będzie odbywała się komunikacja z terenem parkingowym. Racjonalne zaprojektowane zjazdy na tereny dróg wewnętrznych-parkingów rozwiążą problem zawracania i w efekcie ograniczą zbędny ruch na osiedlu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konieczność zawracania na terenie parkingu wynika z braku możliwości połączenia pieszo-jezdni zlokalizowanych na projektowanych parkingach z drogami publicznymi w rejonach ich skrzyżowań, brak tego wymogu uniemożliwiłby wykorzystanie w całości terenów KDWpp pod parkowanie. O kwestii poszczególnych lokalizacji zjazdów i rozwiązań funkcjonalnych parkingu zadecyduje projekt budowlany i plan zagospodarowania działki na etapie pozwolenia na budowę.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA:

1. Zgłaszający uwagę: Jakon Sp. z o.o.

1) Treść uwagi: §11 pkt. 3) - proszę o zmianę zapisu na „60% tej strefy zakaz lokalizacji zabudowy...”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia dotyczące strefy ograniczonej zabudowy wprowadzono z uwagi na złożone opinie i uzgodnienia w trakcie procedury planistycznej.

Określone w projekcie planu parametry i zasady zagospodarowania wynikają m.in z przeprowadzonych analiz krajobrazowych i przestrzennych dla zabudowy istniejącej oraz planowanej. Wyżej wymienione parametry wynikają z zasad przyjętych dla opracowywanych planów na terenie osiedla Junikowo, a także kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Wynikiem tych analiz jest wprowadzenie stosownych ograniczeń i stopniowania skali zabudowy

2) Treść uwagi: §11 pkt. 10) - proszę o zwiększenie maksymalnej pow. sprzedaży w jednym budynku do 1200m².

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Ustalona w projekcie planu powierzchnia sprzedaży wpisuje się w skalę projektowanego osiedla mieszkaniowego. Jest wynikiem analizy wniosków, w których przedstawiane były konkretne układy budynków i ich powierzchnie, a tym samym wytyczne dla określania powierzchni usługowych – sprzedaży w jednym budynku. Uszczegółowiono natomiast zapisy w odniesieniu do typu zabudowy.

3) Treść uwagi: Z rysunku planu proszę usunąć oznaczenie graficzne "zawrotki" na terenie 2KDWpp, gdyż może być ona literalnie odczytywana podczas uzyskiwania Pozwolenia na Budowę. Jeśli nie planują Państwo usunięcia oznaczenia graficznego to proszę o dopisanie w §15 informacji, iż oznaczenie na rysunku nie są obligatoryjne.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Tak zwana „zawrotka” jest oznaczeniem informacyjnym (nieobligatoryjnym); można zapewnić zawracanie w odmienny sposób.

2. Zgłaszający uwagę: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

1) Treść uwagi: w § 8, ust. 3) w zdaniu po zapisie "nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 4 i 5 ... " wnosimy o dodanie zdania: „...oraz za wyjątkiem przypadków stanowiących podstawę do określenia wskaźników parkingowych zgodnie z indywidualnie opracowaną dla obszaru analizą parkingową..”.

Uzasadnienie:

Zarządzenie nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską

Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych w Tabeli nr 1 - Zestawienie standardu wskaźników parkingowych określa dla mieszkalnictwa wielorodzinnego zlokalizowanego poza funkcjonalnym śródmieściem zróżnicowane normatywy parkingowe w zależności od dogodności dostępu do transportu zbiorowego, przez który rozumiana jest długość dojścia pomiędzy budynkami a przystankami tramwajowymi nieprzekraczająca 500 m. Zarządzenie, w celu racjonalnego określania wskaźników, wyszczególnia także inne złożone przypadki stanowiące podstawę do określenia wskaźników parkingowych zgodnie z indywidualnie opracowaną dla obszaru analizą parkingową, które wymienione zostały w Tabeli nr 2. Na tej podstawie, w przedmiotowym projekcie planu i dla przewidywanych w nim funkcji, uzasadnione jest określenie wskaźników parkingowych innych niż wymienione w § 8, ust. 3, w szczególności właśnie w przypadkach wyszczególnionych odpowiednio w Tabeli nr 2:

- w poz.5. Zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
- w poz. 6. Obszarów, gdzie parkowanie jest bilansowane obszarowo;
- w poz. 10. Terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej społeczno-czynszowej;
- w poz. 11. Obiektów i terenów z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego: kolejowego i autobusowego o wysokim standardzie połączeń.

Zdaniem Wnioskodawcy dla kwartałów 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U zastosowanie mają wyszczególnione powyżej przypadki, dla których określić należy inne wskaźniki parkingowe zgodnie z indywidualnie opracowaną analizą.

I tak:

Ad. poz. 5 - zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest uzasadniona istniejącą, obecną funkcją i aktualnym zagospodarowaniem. Istniejące obiekty o funkcji usługowo biurowej mogą zostać odpowiednio zaadoptowane do funkcji mieszkaniowo - usługowej. Zatem uzasadnione będzie indywidualne rozstrzygnięcie o wielkości wskaźnika.

Ad. poz. 6 - na przedmiotowym terenie parkowanie jest bilansowane obszarowo poprzez projektowanie kwartałów terenów dróg wewnętrznych-parkingów, oznaczonych symbolem KDWpp oraz dróg wewnętrznych, oznaczonych KDW, na których mogą zostać zapewnione miejsca postojowe właśnie dla przyległych kwartałów zabudowy mieszkaniowej (patrz §11, ust. 18 projektu uchwały)

Ad. poz. 10 - projektowane zapisy i rysunek planu nie rozróżniają odrębnie projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej i społeczno-czynszowej, podczas gdy na przedmiotowych kwartałach 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U zdaniem

Wnioskodawcy nie można wykluczyć pożądaną w tym rejonie Miasta tej formy budownictwa mieszkaniowego. W związku z tym celowe jest dopuszczenie indywidualnie określonego wskaźnika w przypadku przyszłej realizacji budownictwa komunalnego lub społeczno-czynszowego.

Ad. poz. 11 - przedmiotowy teren charakteryzuje się dogodnym dostępem do transportu zbiorowego: kolejowego i autobusowego o wysokim standardzie połączeń, na który składają się:

- sąsiedztwo ul. Grunwaldzkiej;
- położenie w odległości ok. 500 m Dworca Przesiadkowego Junikowo oraz w odległości ok. 500 m przystanku tramwajowego na skrzyżowaniu ulic Cmentarnej i Grunwaldzkiej, obsługiwanego przez cztery linie tramwajowe;
- sąsiedztwo i dostępność linii Poznańskiej Kolei Metropolitalnej i przystanku Poznań-Junikowo położonego w odległości niespełna 10 minutowego pieszego dojścia i zapewniającego dogodne połączenia w ramach PKM, której częstotliwość kursów w godzinach szczytu nie przekracza 30 minut;
- sąsiedztwo Stacji Poznańskiego Roweru Miejskiego położonej przy ul. Grunwaldzkiej w odległości ok. 500 m;

Nadto planowany jest dalszy rozwój infrastruktury komunikacyjnej, który jeszcze bardziej ułatwi już dziś dogodny dostęp do środków transportu zbiorowego. Składają się na to:

- planowane przez Zarząd Transportu Zbiorowego uruchomienie w najbliższym czasie dwóch linii autobusowych kursujących w ulicy Żmigrodzkiej z pętlą na skrzyżowaniu ul. Miśnieńskiej i Żmigrodzkiej a także linii autobusowej w ul. Wieruszowskiej;
- wytyczenie w projekcie planu miejscowego na terenie inwestycji nowych dróg publicznych, w tym planowanej drogi publicznej 5KD-D, która będzie stanowiła łącznik pomiędzy ulicą Miśnieńską a Wieruszowską, w której wg wstępnych ustaleń z ZTM, zasadne będzie wprowadzenie transportu autobusowego i która wprowadzi tym samym komunikację autobusową bezpośrednio do wnętrza kwartałów mieszkaniowych osiedla;
- dalszy rozwój linii kolejowej Poznańskiej Kolei Metropolitalnej w ramach którego rozważana jest lokalizacja na linii Poznań-Nowy Tomyśl przystanku kolejowego Poznań-Junikowo-Rudnicze, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kwartałów zabudowy wielorodzinnej. Z w/w powodów dla przedmiotowego terenu wskazane jest dopuszczenie wskaźników parkingowych popartych indywidualną analizą. Określenie wskaźników parkingowych na podstawie indywidualnie opracowanej dla danego obszaru analizy

parkingowej wpisuje się także Politykę Mobilności, do której opracowania przystąpiło Miasto Poznań w kwietniu br.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Aktualnie przyjęta definicja dogodnego dostępu odnosi się do obiektów w odległości dojścia (nie po linii prostej!) nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku tramwajowego. Nie dotyczy więc przywoływanych przez składającego uwagę ewentualnych nowych połączeń komunikacyjnych (dogodny dostęp musi występować w chwili uzyskiwania decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę, a nie w hipotetycznej przyszłości). Ewentualna zmiana definicji dobrego dostępu wymaga analizy w skali całego miasta, tak by w podobnych warunkach stosowano podobne zasady. Uwzględnienie uwagi mogłoby uniemożliwić kontrolę Miasta nad synchronizacją polityki parkingowej oraz przerzuciłoby ustalanie ważnych norm z demokratycznie przyjętej uchwały Rady Miasta na uznaniową interpretację urzędnika wydającego pozwolenie na budowę i narażało Urząd na spory prawne dotyczące uwzględnienia (lub nie) analiz wykonanych przez inwestorów. Przywoływana w uzasadnieniu uwagi ewentualność powstania zabudowy komunalnej lub społeczno-czynszowej nie ma podstaw, jeżeli inwestorem nie jest Miasto lub nie zawarto w tym zakresie odpowiedniego porozumienia. Nawet w tych ostatnich przypadkach nie można przesądzać, że inny typ budownictwa będzie wymagał odmiennych norm parkingowych. Mogłyby one być kwestionowane jako będące wynikiem nierównego traktowania różnych podmiotów. Wobec powyższego należałoby przyjąć, że podmiotami właściwymi do sporządzania analiz parkingowych powinny być jednostki miejskie lub ich zleceniobiorcy, a nie poszczególni inwestorzy. Przywoływane w uzasadnieniu uwagi bilansowanie obszarowe jest uwzględnione w projekcie mpzp poprzez dopuszczenie spełniania norm parkingowych także na przyległych drogach wewnętrznych. Przywoływana w uzasadnieniu uwagi Polityka Mobilności, nad którą prace dopiero się zaczynają, niekoniecznie musi przesądzić o określaniu norm parkingowych indywidualnie dla każdego obszaru. Wręcz przeciwnie, celem Polityki zapewne będzie ustalenie przejrzystych i jednolitych zasad dla analogicznych obszarów Miasta.

2) Treść uwagi: w § 11, ust. 9) "zakaz lokalizacji garaży nadziemnych, z wyjątkiem garaży zlokalizowanych w parterach budynków, o których mowa w pkt 1, oraz budynków gospodarczych" wnosimy o zmianę zapisu: "zakaz lokalizacji garaży nadziemnych, z wyłączeniem kwartałów oznaczonych w planie symbolami 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U oraz za wyjątkiem garaży zlokalizowanych w parterach budynków, o których mowa w pkt 1, oraz budynków gospodarczych"

Uzasadnienie:

1. W obszarze kwartałów 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U występują złożone warunki gruntowo-wodne, charakteryzujące się słabymi gruntami nośnymi oraz wysokim poziomem wód co zdecydowanie negatywnie wpływa na możliwości i ekonomiczną zasadność projektowania parkingów podziemnych.
2. Wprowadzenie w obrębie kwartałów 3MW/U oraz 5MW/U stref ograniczonej zabudowy zasadniczo uniemożliwia lokowanie miejsc postojowych.
3. W wyniku przeprowadzonego konkursu urbanistycznego, który stanowił inspirację dla projektowanych rozwiązań planistycznych dla przedmiotowego terenu, jedna z prac przedstawiała uzasadnioną, logiczną propozycję realizacji parkingów buforowych naziemnych oraz wielokondygnacyjnych, stanowiących barierę akustyczną i wizualną pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a terenami kolejowymi. Rozwiązanie takie ma na celu umożliwienie zróżnicowania wnętrza urbanistycznych oraz wprowadzenie atrakcyjnych przestrzeni dla mieszkańców, oddzielonych od niekorzystnego wpływu ruchu kolejowego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Wskazane tereny nie zostały wyłączone spod zakazu, natomiast w planie dopuszczono wielokondygnacyjne garaże nadziemne.

3. Zgłaszający uwagę: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Treść uwagi: § 8, ust. 4: W ślad za Zarządzeniem nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych dla mieszkalnictwa wielorodzinnego zlokalizowanego poza funkcjonalnym śródmieściem, ale z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego, wnosimy o rozszerzenie warunków zapisu ust. 4 dla kwartałów oznaczonych w planie symbolami 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U. Uzasadnienie: Przedkładamy analizę parkingową dla przedmiotowego terenu - w załączeniu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Aktualnie przyjęta definicja dogodnego dostępu odnosi się do obiektów w odległości dojścia (nie po linii prostej!) nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku tramwajowego. Nie dotyczy więc przywoływanych w załączonej analizie ewentualnych nowych połączeń komunikacyjnych (dogodny dostęp musi występować w chwili uzyskiwania decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę, a nie w hipotetycznej przyszłości). Uzasadnienie zmniejszenia norm parkingowych warunkami gruntowymi wskazuje raczej na

konieczność ograniczenia intensywności inwestycji, a nie jej standardów parkingowych. Analiza zmieniająca definicję dobrego dostępu (np. dostęp do stacji roweru miejskiego lub PKM, i to w odległości większej niż 500 m) oraz liczenie odległości dojścia w linii prostej wymagałoby zmian i analiz w skali całego miasta, tak by w podobnych warunkach stosowano podobne zasady. Uwzględnienie uwagi mogłoby być podstawą roszczeń innych inwestorów, dla których już – w podobnych uwarunkowaniach – zastosowano w mpzp lub decyzjach wz wskaźniki zawarte w Zarządzeniu Prezydenta. Należałoby przyjąć, że podmiotami właściwymi do sporządzania analiz parkingowych powinny być jednostki miejskie lub ich zleceniobiorcy, a nie poszczególni inwestorzy. Przywoływana w dołączonej analizie możliwość ograniczenia ilości miejsc postojowych ze względu na ich lokalizację na terenach KDW jest uwzględniona w projekcie mpzp. Sugerowane we wniosku analizy „odzwierciedlenie aktualnych trendów i przyjętego kierunku działań i rozwoju Miasta” jest wątpliwe ze względu na peryferyjne położenie obszaru planu. Gdyby „dążenie do zwiększania ogólnego udziału pieszych, rowerzystów oraz środków transportu zbiorowego” skutkowało zmniejszaniem norm parkingowych na całym obszarze Miasta, oznaczałoby to, że wydane w b.r. Zarządzenie Prezydenta dot. wysokości wskaźników parkingowych jest sprzeczne z polityką Miasta.

4. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Miłośników Junikowa Nasze Junikowo.

Treść uwagi: dla terenu 3MN/U dostosowanie powierzchni biologicznie czynnej tak jak dla pozostałych terenów czyli: 30% - dla zabudowy wolno stojącej i 20% - dla zabudowy bliźniaczej. Uzasadnienie: Wnioskowane zmiany umożliwią realizację kompleksu mieszkalno-usługowego podkreślającego narożnik ulicy Grunwaldzkiej i Wieruszowskiej. Zmiana przeznaczenie omawianych działek również zapobiegnie potencjalnej utraci wartości nieruchomości w przypadku wprowadzenia zakazu lokalizacji inwestycji wynikających z wydanych decyzji ostatecznych ale nie prawomocnych. Uwaga jest również konsekwencją zgłaszanego sprzeciwu mieszkańców dla realizacji stacji paliw na działkach nr 32 i 33 w sposób ograniczających zagospodarowanie działek sąsiednich. Wprowadzane zmiany w wyniku uwag po pierwszym wyłożeniu nie powinny zmuszać i narażać właścicieli działek sąsiednich na długotrwałe i kosztowne procesy sądowe w celu udowodnienia racji przestrzennych i prawa do zabudowy działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga sprzeczna z uwzględnioną inną uwagą Stowarzyszenia, dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu 3MN/U na teren MW/U.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: Jakon Inwest 5 Sp. z o.o.

Treść uwagi: §2 pkt. 7 prosimy o doprecyzowanie definicji: powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków nadziemnych zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu zgodnie z definicją zawartą w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zastosowana definicja jest zgodna z polską normą PN-ISO 9836:1997.

2. Zgłaszający uwagę: Zarząd Osiedla Junikowo

Treść uwagi: Uwaga dotycząca komunikacji

Po raz kolejny Rada Junikowo zwraca uwagę na rozwiązania komunikacyjne dla rejonu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej – część A w Poznaniu (dalej jako: Jma). Radni Osiedla Junikowo oraz mieszkańcy Osiedla Junikowo uważają, że bez wypracowania i przedstawienia nowych rozwiązań komunikacyjnych dla projektowanego rejonu nie jest możliwa budowa dużej liczby mieszkań (gdzie średnio 1,5 samochodu na mieszkanie) bez całkowitego zablokowania istniejących rozwiązań komunikacyjnych. Jedyne dojazd do centrum (lewoskręt na krzyżowaniu Grunwaldzka/Wieruszowska) byłby wówczas zupełnie niewystarczający, ponieważ istniejący pas do skrętu w lewo w Wieruszowską jest za krótki i w konsekwencji spowodowałby zablokowanie jednego pasa ruchu w kierunku Plewisk. Identycznie wygląda wjazd i ewentualny wyjazd przez wąskie jednokierunkowe ulice: Bełchatowska, Sobotecka, Odległa i Krośnieńska. Już teraz ulicami tymi w godzinach szczytu ruch jest bardzo utrudniony a kolejne auta z zabudowy Jma całkowicie sparaliżują ruch. Pomimo, że nasza uwaga bezpośrednio nie dotyczy terenu objętego planem bezpośrednio jednak dotyczy gdyż ilość samochodów wynikająca ze średniej ilości na 1 lokal sparaliżuje ruch nie tylko w tym rejonie ale w pozostałej południowej części naszego osiedla.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Postulaty zawarte w uwadze dotyczą geometrii dróg i organizacji ruchu poza obszarem planu. Plan miejscowy nie może wprost uzależniać ustaleń od zrealizowania jakichkolwiek inwestycji, a w szczególności tych poza jego granicami.

3. Zgłaszający uwagę: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów §8 ust. 4 nie ograniczających dostępności wyłącznie do przystanku tramwajowego ale również uwzględnienie dostępności do przystanku autobusowego lub kolejowego. **Uzasadnienie:** Powyższe wpisuje się w zagadnienie przypadku stanowiącego podstawę do określenia wskaźników parkingowych zgodnie z indywidualnie opracowaną dla obszaru analizą parkingową a w szczególności dla terenów z dogodnym dostępem do transportu zbiorowego: kolejowego i autobusowego o wysokim standardzie połączeń (wg Załącznika nr 2 do Zarządzenia Nr 375/2019/P) Zmiana ww. zapisu powinna odwoływać się do zdefiniowanego wysokiego standardu połączeń, który mógłby zafunkcjonować również po uchwaleniu planu a nie tylko w stanie istniejącym. Wprowadzenie korekty spowoduje brak konieczności zmiany planu w przypadku zmiany wskaźników parkingowych na terenie miasta. Trudna do przewidzenia jest również sytuacja transportowa i wybór danego środka lokomocji w związku z obranymi celami podróży.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opracowaną analizą obszar nie charakteryzuje się wysokim standardem dostępu do transportu autobusowego i kolejowego rozumianego jako odpowiednia ilość połączeń dla węzła przesiadkowego lub pary przystanków w jednej godzinie szczytu porannego w relacji z odpowiednią odległością dojazdu.

4. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Jako mieszkańcy rejonu, który obejmuje proponowany przez Państwa projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej w Poznaniu Jm, wyłożony do II konsultacji społecznych przedkładamy opinię, własną oraz sąsiadów (mieszkańców domów jednorodzinnych) z terenu objętego planem. W przypadku konieczności przedłożymy listę z podpisami do wglądu.

Kategorycznie nie wyrażamy zgody na tak wysoką zabudowę budynkami wielorodzinnymi w omawianym obszarze.

W uzasadnieniu podajemy fakt, iż takiej zabudowy nie ma na omawianym obszarze. Jest to teren zabudowy jedno- i wielorodzinnej gdzie budynki nie przekraczają 2 kondygnacji+

użytkowe poddasze (taki był wymóg z ówczesnym planem zagospodarowania tego terenu). Po przeciwnej stronie Strumyka Junikowskiego znajdują się budynki zawierające 3 kondygnacje + poddasze, pojedyncze w "luźnej" i oddalonej od zabudowy jednorodzinnej zabudowie, 4. kondygnacyjne.

Jedynymi budynkami, wielokondygnacyjnymi na omawianym terenie są budynki z okresu komunistycznego gdy teren ten miał zupełnie inne przeznaczenie. Dostosowywanie projektu do dwóch istniejących zabudowań z poprzedniego okresu jest całkowitym nieporozumieniem i nacięganą interpretacją nie mającą racjonalnego uzasadnienia.

Właściciele domów jednorodzinnych zbudowanych na omawianym terenie płacili za swoje działki w ówczesnym czasie (gdy je kupowali) cenę znacznie wyższą aniżeli w innych rejonach miasta, by nie mieszkać w "blokowisku". Wysoce niewłaściwym i nagannym jest w chwili obecnej zakłócenie ich komfortu mieszkania przez wybudowanie w pobliżu osiedla z blokami o 6 kondygnacjach z możliwością podwyższenia o 2 czyli łącznie 8 kondygnacjami. Ponadto szacowana liczba mieszkańców ok. 7300 osób wpłynie diametralnie niekorzystnie, chociażby na takie fakty, jak komunikacja po drogach lokalnych, które nie są przystosowane do takiego natężenia ruchu.

Odpowiedź projektantów o możliwości "w przyszłości" poprowadzenia dodatkowych torów tramwajowych przy ulicy Grunwaldzkiej, jak również to, iż nie każdy z mieszkańców-rodzina musi posiadać samochód, jako rozwiązanie nieuchronnego problemu komunikacyjnego, zabrzmiała groteskowo i wskazała na poziom ignorancji powyższych zagadnień przez zespół projektujący.

W stosunku do poprzednich konsultacji nie zmieniono w planie literalnie "nic". Czyli cel konsultacji pozostaje wątpliwy. Przedmioty zainteresowane dalej forsują swoje plany z pogwałceniem praw interesów mieszkającej w okolicy społeczności domów jednorodzinnych. Skandaliczną ignorancją wobec osób z sąsiedztwa planowanej inwestycji, którzy "pocztą pantoflową" dowiedzieli się o spotkaniu w dniu 23.10.2019 o godz. 17.00 w siedzibie MPU przy ul. Za Bramką i przybyli punktualnie do siedziby MPU, był brak całkowitej informacji o spotkaniu. Trzeba było nie lada wyczynów by zostać łaskawie wpuszczonym do pomieszczeń MPU gdzie odbywało się spotkanie w bardzo "wąskim" gronie.

Przypominam, iż już dziś odczuwamy uciążliwości związane z istnieniem obiektu o charakterze przemysłowym- Drukarni Opakowań przy ulicy Żmigrodzkiej 37, która "uszcęśliwia mieszkańców" przejazdami dużych samochodów dostawczych TIR po ulicach i skrzyżowaniach zupełnie do tego nie przystosowanych, nie zapewnia swoim pracownikom miejsc parkingowych (w wystarczającej ilości) i parkują oni na pasie chodnika zajmując go w

takim stopniu, że utrudnia przejście tą stroną ulicy. Jest to przejaw czystej arogancji wobec mieszkańców tego osiedla oraz także fakt łamania prawa.

Wyjaśnienie projektantów z MPU, iż zakład ten może w przyszłości zmienić lokalizację i... się "wyprowadzić" brzmi tak samo nierealnie jak pozostałe odpowiedzi na zadane w trakcie spotkania pytania.

Przyjmując takie nastawienie MPU oraz zapewne podmiotów zainteresowanych forsowaniem tego projektu, obawiamy się, iż nasz komfort życia za który kiedyś celowo zapłaciliśmy więcej niż mieszkańcy innych okolic Poznania zostanie zburzony w imię komercji i niepohamowanej chęci zysku, dlatego wyrażamy kategoryczny sprzeciw ponownie w odniesieniu do obecnej postaci Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej w Poznaniu wyłożonego do II. konsultacji społecznych i prosimy o zmianę projektu zabudowy na maksymalnie 3 kondygnacje + ew. poddasze.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalone w projekcie planu wysokości zabudowy wynikają m.in z przeprowadzonych analiz krajobrazowych i przestrzennych dla zabudowy istniejącej oraz planowanej. Przyjęte parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikają z zasad przyjętych dla opracowywanych planów na terenie osiedla Junikowo, a także kierunków polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Wynikiem tych analiz jest wprowadzenie stosownych ograniczeń i stopniowania skali zabudowy. Po konsultacjach społecznych projekt został skorygowany poprzez obniżenie zabudowy o 1 kondygnację. Ponadto na części ww. terenu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy określające właśnie taką skalę i parametry zabudowy.

5. Zgłaszający uwagę: Quantum Asset Management sp. z o.o.

1) Treść uwagi: Prosimy o uzupełnienie zapisu w §2 ust.7) dotyczącym definicji powierzchni zabudowy, o informację, że nie wlicza się do niej powierzchni kondygnacji podziemnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zastosowana definicja jest zgodna polską normą PN-ISO 9836:1997.

2) Treść uwagi: Prosimy o uzupełnienie zapisu w §5 ust.6) a) o dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, na warunkach określonych przez gestora cieku. Rozwiązanie takie funkcjonuje w chwili obecnej i jest wskazane do kontynuacji przez Aquanet.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obecny zapis stwarza taką możliwość, akt prawa miejscowego nie może odwoływać się do dodatkowych warunków określanych przez gestora sieci. Decydują o tym przepisy odrębne.

3) Treść uwagi: Prosimy o korektę maksymalnej wysokości budynków 4-kondygnacyjnych na 14,5m (15,5m na terenie 9 MW/U).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyższa zabudowa na terenie 9MW/U wynika z konieczności zaakcentowania skrzyżowania ulic Grunwaldzkiej i Wieruszowskiej i utrzymuje parametr już zaproponowany na poprzednim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: W imieniu EBF Development sp. z o.o. Sp.k wnoszę następujące uwagi do Mpszp dla terenów w rejonie ulic Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu (Jma): Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2MW/U wzdłuż ulicy Żmigrodzkiej jest ustalona w bardzo niewielkiej odległości od miejsc postojowych na terenie 2KDWpp. Takie usytuowanie miejsc postojowych nie jest możliwe zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które definiuje odległości parkingów od okien budynków (gdyby budynki były usytuowane bezpośrednio przy nieprzekraczalnej linii zabudowy) oraz od granicy działki (gdyby droga wewnętrzna została wydzielona).

Aby umożliwić parkowanie pokazane na rysunku planu, teren 2KDWpp musiałby być drogą publiczną (miejsca postojowe byłyby sytuowane na podstawie Ustawy o drogach publicznych, która nie reguluje odległości od okien budynków). Na wcześniejszym spotkaniu w sprawie MPZP Jma sprawa ta była już poruszana - odpowiedzią MPU była właśnie propozycja traktowania terenu 2KDWpp jako drogi publicznej.

Jednak projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada w tym miejscu drogę wewnętrzną i w związku z tym miejsca postojowe powinny być sytuowane na podstawie ww. Rozporządzenia. Nie ma jednoznacznej interpretacji par. 3, pkt 25 WT dotyczącego definicji parkingu, zatem istnieje prawdopodobieństwo, że podczas postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, teren 2KDWpp zostanie w całości zinterpretowany jako jeden parking i wymagane będą stosowne odległości, znacznie przekraczające te, które pokazane są w projekcie MPZP. W przypadku wydzielenia drogi

wewnętrznej jako odrębnej działki, wykonanie miejsc postojowych przy granicy z działką budowlaną byłoby niemożliwe z uwagi na brak zachowania wymaganych odległości od tej granicy. Proszę o jednoznaczne wyjaśnienie na temat zgodności planu z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odległości parkingów od zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz od granic działki lub ewentualne skorygowanie tekstu planu tak, aby jego zapisy były jednoznaczne w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na terenie 2MW/U możliwe jest usytuowanie np. budynków usługowych, które nie wymagają zachowania odległości parkingów od okien. Ponadto parkingi na terenie 2KDWpp – tj. na drodze wewnętrznej – będą parkingami w liniach rozgraniczających ulicy, które nie muszą zachowywać odległości od okien bądź od granic działki. Stąd też linia zabudowy jest nieprzekraczalna, a szczegółowe usytuowanie budynku nastąpi w projekcie budowlanym.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) Treść uwagi: propozycja zmiany brzmienia § 11 pkt 11 projektu mpzp poprzez dopuszczenie lokalizacji stacji paliw na terenie 9MW/U. Uwaga dotyczy działek o nr ewidencyjnych: 32 i 33, ark. 42, obręb Junikowo, gmina Poznań. **UZASADNIENIE:** Jestem właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr ewidencyjnych: 32 i 33, ark. 42, obręb Junikowo, położonych w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej. Działki te w projekcie mpzp znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MW/U. Do zakupu powyższych działek skłoniła mnie możliwość zlokalizowania na działkach o nr 32 i 33 inwestycji w postaci stacji paliw. Celem zrealizowania inwestycji poniesione zostały przeze mnie znaczne nakłady finansowe. Dla przedsięwzięcia uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 1 grudnia 2017 r., znak: OS-V.6220.135.2017. Dysponuję także decyzją Prezydenta Miasta Poznania nr 152/2019 z dnia 7 marca 2019 r. o warunkach zabudowy, w której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego - stacji paliw z myjnią, wiaty nad dystrybutorami oraz pylonu cenowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na działkach nr 33 i 32, ark. 42, obręb Junikowo, położonych w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej. Powyższa decyzja jest ostateczna. Mając na względzie wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, a następnie decyzji o warunkach zabudowy, należy stwierdzić, że poprzez powyższe decyzje miasto Poznań usankcjonowało już planowaną przeze mnie działalność na przedmiotowym terenie.

Zakaz lokalizacji stacji paliw na terenie 9MWjU wprowadzony w projekcie mpzp spowoduje brak możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyczyni się to również do powstania po mojej stronie rzeczywistej szkody, za którą zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) będę mógł żądać od gminy odszkodowania. Pragnę również podkreślić, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji na działkach o nr 32 i 33 nie spowoduje znacznej uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Działki o numerach ewidencyjnych 32 i 33 położone są przy drodze o dużym natężeniu ruchu, który uzasadnia lokalizację stacji paliw na przedmiotowym terenie. Projekt mpzp zakłada również intensywną zabudowę mieszkaniową, która spotęguje ruch samochodowy na powyższym terenie. Przemawia to za dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw na terenie 9MW/U. Warto także wskazać, że zarówno zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak i uprzednio obowiązującym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stacja paliw nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Należy też zaznaczyć, że dotychczasowe wersje projektu mpzp uwzględniały możliwość lokalizacji stacji paliw na terenie 9MW/U, a zakaz lokalizacji inwestycji został wprowadzony dopiero w ostatniej wersji projektu mpzp.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji stacji paliw wprowadzono w wyniku konfliktu społecznego, który zarysował się w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a także licznymi uwagami mieszkańców oraz Rady Osiedla Junikowo, składanymi na kolejnych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu. W uzasadnieniu do sprzeciwu wobec lokalizacji stacji paliw wskazano znaczny zasięg oddziaływania stacji (strefy wybuchu). Ważąc interes społeczny i ekonomiczny, zdecydowano o wykreśleniu stacji paliw z dopuszczonego w planie katalogu usług, jako inwestycji nie wpisującej się w docelowy układ urbanistyczny planowanego kwartału. Potencjalna realizacja inwestycji stacji paliw, określona w decyzji o warunkach zabudowy, z racji lokalizacji mogłaby w sposób znaczący ograniczyć możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej potencjalnej stacji – w przypadku wyjazdu przez ulicę Namysłowską – w kontekście planowanej wokół zabudowy mieszkaniowej stworzyłoby asumpt do dalszych konfliktów społecznych i, przede wszystkim, przestrzennych.

2) Treść uwagi: Ponadto, pomiędzy terenami 9MW/U oraz 2MN/U przewidziano pas zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 4m. Wnioskuje o jego usunięcie, nie widząc konieczności sztucznego rozdzielania terenów o podobnym charakterze, tzn. mieszkaniowo-usługowym, za pomocą zieleni wysokiej. Wprowadzenie takiego pasa powodować będzie również ograniczenie możliwości zabudowy działki nr 32.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzona zielen izolacyjna ma funkcję rozdzielania terenów o różnej intensywności zagospodarowania i zabudowy. Projekt planu utrzymuje niekwestionowany wcześniej zapis z poprzedniego wyłożenia.

3) Treść uwagi: Wnioskuje się o ujęcie w planie określonej ilości wymaganych miejsc parkingowych dla obiektu jakim jest stacja paliw z myjnią, wskazując ilość stanowisk postojowych w postaci 4 sztuk jako zasadną i wystarczającą dla przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzony normatyw parkingowy uzależnia ilość miejsc postojowych m.in. od powierzchni prowadzonej działalności.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) Treść uwagi: Zgodnie z treścią tego projektu, na terenie 9MW/U ma obowiązywać zakaz lokalizacji stacji paliw. Jest to nowy zapis, którego wcześniej nie było i który pojawił się dopiero w trzeciej wersji projektu planu. W mojej ocenie jest to zupełnie nieuzasadnione oraz godzące bezpośrednio i celowo w moje interesy. Należy wziąć pod uwagę położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania i możliwość dobrego skomunikowania tego typu obiektu, jak i całego obszaru. Ul. Grunwaldzka jest trasą o dużym natężeniu ruchu samochodowego i należy zapewnić możliwość jego obsługi. Zgodnie z pozostałymi zapisami planu, na omawianym terenie planuje się realizację bardzo intensywnej zabudowy mieszkaniowej, która w oczywisty sposób jeszcze spotęguje ruch samochodowy i jego potrzeby. Tym bardziej uzasadniona powinna być możliwość zaprojektowania stacji paliw. Perspektywa wykorzystania komunikacyjnego skrzyżowania ulic Grunwaldzkiej i Wieruszowskiej stwarza do tego idealną sposobność.

Ponadto, uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak OS-V.6220.135.2017, 011217-2332 z dn. 1.12.2017r. oraz ostateczną decyzję o warunkach zabudowy znak UA-II-U07.6730.1257.2017 z dn. 7.03.2019r. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw z myjnią. Oznacza to, że zostały

spełnione przesłanki prawne i urbanistyczne do projektowania inwestycji tego typu oraz jego oddziaływanie na środowisko jest zgodne z obowiązującymi przepisami. W naszej ocenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać różne interesy i nie wiązać się z całkowitym ograniczeniem mojej działalności, co w proponowanej formie zapisów miało by niestety miejsce. W związku z powyższym, raz jeszcze wnioskuję o wykreślenie tego zapisu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji stacji paliw wprowadzono w wyniku konfliktu społecznego, który zarysował się w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a także licznymi uwagami mieszkańców oraz Rady Osiedla Junikowo, składanymi na kolejnych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu. W uzasadnieniu do sprzeciwu wobec lokalizacji stacji paliw wskazano znaczny zasięg oddziaływania stacji (strefy wybuchu). Ważąc interes społeczny i ekonomiczny, zdecydowano o wykreśleniu stacji paliw z dopuszczonego w planie katalogu usług, jako inwestycji nie wpisującej się w docelowy układ urbanistyczny planowanego kwartału. Potencjalna realizacja inwestycji stacji paliw, określona w decyzji o warunkach zabudowy, z racji lokalizacji mogłaby w sposób znaczący ograniczyć możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej potencjalnej stacji – w przypadku wyjazdu przez ulicę Namysłowską – w kontekście planowanej wokół zabudowy mieszkaniowej stworzyłoby asumpt do dalszych konfliktów społecznych i, przede wszystkim, przestrzennych.

2) Treść uwagi: Ponadto, pomiędzy terenami 9MW/U oraz 2MN/U przewidziano pas zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 4m. Wnioskuję o likwidację tego oznaczenia, nie widząc konieczności sztucznego rozdzielania terenów o podobnym charakterze, tzn. mieszkaniowo-usługowym, za pomocą zieleni wysokiej. Co więcej, wprowadzenie takiego pasa godzi wyłącznie w moje interesy i powodować będzie tylko ograniczenie możliwości zabudowy działki nr 32.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzona zieleń izolacyjna ma funkcję rozdzielania terenów o różnej intensywności zagospodarowania i zabudowy. Projekt planu utrzymuje niekwestionowany wcześniej zapis z poprzedniego wyłożenia.

3) Treść uwagi: Wnioskuje się o ujęcie w planie określonej ilości wymaganych miejsc parkingowych dla obiektu jakim jest stacja paliw z myjnią, wskazując ilość stanowisk postojowych w postaci 4 sztuk jako zasadną i wystarczającą dla przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzony normatyw parkingowy uzależnia ilość miejsc postojowych m.in. od powierzchni prowadzonej działalności.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) Treść uwagi: Zgodnie z treścią tego projektu, na terenie 9MW/U ma obowiązywać zakaz lokalizacji stacji paliw. Jest to nowy zapis, którego wcześniej nie było i który pojawił się dopiero w trzeciej wersji projektu planu. W mojej ocenie jest to zupełnie nieuzasadnione oraz godzące bezpośrednio i celowo w moje interesy. Należy wziąć pod uwagę położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania i możliwość dobrego skomunikowania tego typu obiektu, jak i całego obszaru. Ul. Grunwaldzka jest trasą o dużym natężeniu ruchu samochodowego i należy zapewnić możliwość jego obsługi. Zgodnie z pozostałymi zapisami planu, na omawianym terenie planuje się realizację bardzo intensywnej zabudowy mieszkaniowej, która w oczywisty sposób jeszcze spotęguje ruch samochodowy i jego potrzeby. Tym bardziej uzasadniona powinna być możliwość zaprojektowania stacji paliw. Perspektywa wykorzystania komunikacyjnego skrzyżowania ulic Grunwaldzkiej i Wieruszowskiej stwarza do tego idealną sposobność.

Ponadto, uzyskano ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak OS-V.6220.135.2017, 011217-2332 z dn. 1.12.2017r. oraz ostateczną decyzję o warunkach zabudowy znak UA-II-U07.6730.1257.2017 z dn. 7.03.2019r. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw z myjnią. Oznacza to, że zostały spełnione przesłanki prawne i urbanistyczne do projektowania inwestycji tego typu oraz jego oddziaływanie na środowisko jest zgodne z obowiązującymi przepisami. W naszej ocenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać różne interesy i nie wiązać się z całkowitym ograniczeniem mojej działalności, co w proponowanej formie zapisów miało by niestety miejsce. W związku z powyższym, raz jeszcze wnioskuję o wykreślenie tego zapisu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji stacji paliw wprowadzono w wyniku konfliktu społecznego, który zarysował się w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a także licznymi uwagami mieszkańców oraz Rady Osiedla Junikowo, składanymi na kolejnych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu. W uzasadnieniu do sprzeciwu wobec lokalizacji stacji

paliw wskazano znaczny zasięg oddziaływania stacji (strefy wybuchu). Wążąc interes społeczny i ekonomiczny, zdecydowano o wykreśleniu stacji paliw z dopuszczonego w planie katalogu usług, jako inwestycji nie wpisującej się w docelowy układ urbanistyczny planowanego kwartału. Potencjalna realizacja inwestycji stacji paliw, określona w decyzji o warunkach zabudowy, z racji lokalizacji mogłaby w sposób znaczący ograniczyć możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej potencjalnej stacji – w przypadku wyjazdu przez ulicę Namysłowską – w kontekście planowanej wokół zabudowy mieszkaniowej stworzyłoby asumpt do dalszych konfliktów społecznych i, przede wszystkim, przestrzennych.

2) Treść uwagi: Ponadto, pomiędzy terenami 9MW/U oraz 2MN/U przewidziano pas zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 4m. Wnioskuje o likwidację tego oznaczenia, nie widząc konieczności sztucznego rozdzielania terenów o podobnym charakterze, tzn. mieszkaniowo-usługowym, za pomocą zieleni wysokiej. Co więcej, wprowadzenie takiego pasa godzi wyłącznie w moje interesy i powodować będzie tylko ograniczenie możliwości zabudowy działki nr 32.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzona zieleń izolacyjna ma funkcję rozdzielania terenów o różnej intensywności zagospodarowania i zabudowy. Projekt planu utrzymuje niekwestionowany wcześniej zapis z poprzedniego wyłożenia.

3) Treść uwagi: Wnioskuje się o ujęcie w planie określonej ilości wymaganych miejsc parkingowych dla obiektu jakim jest stacja paliw z myjnią, wskazując ilość stanowisk postojowych w postaci 4 sztuk jako zasadną i wystarczającą dla przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzony normatyw parkingowy uzależnia ilość miejsc postojowych m.in. od powierzchni prowadzonej działalności.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna reprezentowana przez Kancelaria Radcy Prawnego prof. zw. Dr hab. Marek Szewczyk

1) Treść uwagi: Wnoszę następującą uwagę: wykreślić przewidziany w § 11 pkt 11 projektu planu miejscowego zakaz lokalizacji stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem 9 MW/U.

Uzasadnienie I Stan faktyczny:

I.1) W dniu 14 sierpnia 2017 r. *osoba fizyczna*, działający w imieniu spółki cywilnej R&I "Nawroccy" s.c. wystąpił do Prezydenta Miasta Poznania z wnioskiem o ustalenie

środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia pn. "Budowa stacji paliw płynnych", przewidzianego do realizacji w Poznaniu, obręb ewidencyjny nr 36, arkusz mapy 42, na działkach o numerach ewidencyjnych 32 i 33;

I.2) W dniu 1 grudnia 2017 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję - znak OS-V.6220.135.2017 - o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przewidzianego do realizacji w Poznaniu, obręb ewidencyjny nr 36, arkusz mapy 42, na działkach o numerach ewidencyjnych 32 i 33;

I.3) W dniu 7 marca 2019 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję nr 152/2019 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych: 32 i 33 z arkusza mapy 42, obręb Junikowo przy ul. Grunwaldzkiej w Poznaniu;

I.4) W dniu 1 sierpnia 2019 r. Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję - znak: KOS-V.6220.134.2019 o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 grudnia 2017 r. na *osoba fizyczna*.

I.5) Jeszcze wcześniej, albowiem 26 kwietnia 2016 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Wieruszowskiej, Miśnieńskiej i Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu. W pierwotnej wersji projektu tego planu, dwukrotnie włożonej do publicznego wglądu, działki o numerach ewidencyjnych 32 i 33 przeznaczone zostały pod stacje paliw płynnych;

I.6) W dniach 15 października 2019 r. - 14 listopada 2019 r. projekt ww. planu miejscowego był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. Tym razem w jego (§11 pkt 11 przewidziano wprowadzenie zakazu lokalizacji stacji paliw na terenie 9 MW/U.

II. Uzasadnienie prawne:

II.1) Przepis art. 1 ust. 3 Upzp stanowi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. Przepis ten, w zakresie, w jakim nakazuje ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz jego dotychczasowego przeznaczenia, stanowi podstawę fundamentalnej na gruncie prawa zagospodarowania przestrzeni zasady ciągłości planowania przestrzennego. Zasada ta nie oznacza - co oczywiste - bezwzględnego zakazu dokonywania zmian w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Oznacza natomiast, że zmiany w powyższym zakresie nie mogą nosić

znamion dowolności, lecz wymagają uprzedniego rozważenia ich zasadności oraz wyważenia kolidujących z sobą zarówno interesów indywidualnych, jak i publicznych.

W przypadku powyższej zmiany, polegającej na wprowadzeniu zakazu budowy stacji paliw właśnie na terenie oznaczonym w projekcie ww. planu miejscowego symbolem 9 MW/U, i nigdzie indziej, nosi ona znamiona dowolności. Jej wprowadzenie nie zostało poprzedzone ważeniem różnych interesów indywidualnych. W każdy razie po takim ważeniu różnych interesów indywidualnych nie ma śladu w dokumentacji prac planistycznych. Zmiana ta nie była również wyjaśniana podczas publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu miejscowego, jak wymaga tego norma z art. 17 pkt 9 Upzp.

Taki sposób prowadzenia procedury planistycznej uzasadnia stawianie ww. aktowi zarzutu istotnego naruszenia trybu jego sporządzania, co może doprowadzić do stwierdzenia jego nieważności.

II.2) Przepisy art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 zdanie 1 oraz art. 20 ust. 1 zdanie 1 Upzp wymagają zachowania więzi treściowej pomiędzy obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a przygotowywanym projektem planu miejscowego. Jednakże wymóg zachowania więzi treściowej nie oznacza, co podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych, wymogu identyczności obu tych aktów planistycznych. Przykładowo określenie przeznaczenia jest najważniejszym elementem treści planów miejscowych. W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określa się natomiast przede wszystkim - według art. 10 ust. 2 pkt 1 Upzp – poszczególne obszary funkcjonalne, składające się na strukturę przestrzenną gminy. W skład poszczególnych obszarów funkcjonalnych wchodzi tereny o różnym przeznaczeniu. Dla zachowania wspomnianej więzi treściowej pomiędzy obowiązującym studium, a przygotowywanymi do uchwalenia planami miejscowymi wystarczy, że w ramach danego obszaru funkcjonalnego znajdą się tereny o takich przeznaczeniach, które są związane z daną funkcją. Skoro więc nieruchomości oznaczone jako działki o numerach ewidencyjnych 32 i 33 z arkusza mapy 42 obręb Junikowo w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznaniu znalazły się w obszarze funkcjonalnym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do z taką funkcją tego terenu nie koliduje przeznaczenie ww. działek gruntu w przygotowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu pod usługi typu stacja paliw płynnych. Jest to bowiem przeznaczenie uzupełniające w stosunku do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną podobnie, jak przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

mieści się w ramach funkcji mieszkaniowej. Usługi nie stanowią bowiem żadnej samodzielnej funkcji, a tereny usług nie stanowią żadnego odrębnego obszaru funkcjonalnego. Dlatego okoliczność, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania nie wspomniano o usługach w odniesieniu do obszaru, w skład którego wchodzi ww. nieruchomości, nie stanowi żadnej przeszkody dla przeznaczenia tych nieruchomości pod usługi typu stacja paliw płynnych, a więc zgodnie z udzielonymi mojemu mandantowi przez Prezydenta Miasta Poznania decyzjom: o warunkach zabudowy z dnia 1 grudnia 2017 r. oraz o warunkach zabudowy z dnia 7 marca 2019 r. Jak się wydaje, okoliczność wydania ww. decyzji o warunkach w trakcie będącej w toku procedury planistycznej świadczy niewątpliwie o tym, że Prezydent Miasta Poznania uznał, iż zamierzenie inwestycyjne mojego mandanta nie pozostaje w kolizji w przygotowywanym do uchwalenia planem miejscowym.

II.3) Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 Upzp: "Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art.37 ust. 1, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części

W przypadku pozostawienia w treści przygotowywanego do uchwalenia planu miejscowego terenów w rejonie ulic: Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu zakazu lokalizowania stacji paliw oczywiste jest, że zaistniałaby przesłanka uzasadniająca stwierdzenie wygaśnięcia decyzji Prezydenta Miasta Poznania nr 152/2019 o warunkach zabudowy z dnia 7 marca 2019 r. W takiej sytuacji doszłoby do pozbawienia mojego mandanta uprawnień płynących z ww. decyzji, a przede wszystkim uprawnienia do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla inwestycji budowlanej w postaci stacji paliw płynnych.

Ponadto wprowadzenie zakazu lokalizacji na przedmiotowych nieruchomościach stacji paliw oznaczać będzie dla mojego mandam tzw. wyłączenie planistyczne, które stanowi rodzaj wyłączenia de facto, które zaktualizuje po stronie gminy miasta odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu. Odpowiedzialność tę przewiduje cytowany wyżej przepis art. 36 ust. 1 Upzp. Wysokość tej odpowiedzialności pozostaje na chwilę obecną nieznana. Warto podkreślić jest także to, że w poprzednich wersjach projektu tego planu miejscowego, wyłączenia planistycznego nie przewidywano.

Powyższe okoliczności przemawiają za wykreśleniem z § 11 ust. 11 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wieruszowskiej, Miśnieńskiej, Żmigrodzkiej - część A w Poznaniu postanowienia ustanawiającego zakaz lokalizacji stacji paliw na terenie oznaczonym w projekcie tego planu symbolem 9 MW/U.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji stacji paliw wprowadzono w wyniku konfliktu społecznego, który zarysował się w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a także licznymi uwagami mieszkańców oraz Rady Osiedla Junikowo, składanymi na kolejnych wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu. W uzasadnieniu do sprzeciwu wobec lokalizacji stacji paliw wskazano znaczny zasięg oddziaływania stacji (strefy wybuchu). Wążąc interes społeczny i ekonomiczny, zdecydowano o wykreśleniu stacji paliw z dopuszczonego w planie katalogu usług, jako inwestycji nie wpisującej się w docelowy układ urbanistyczny planowanego kwartału. Potencjalna realizacja inwestycji stacji paliw, określona w decyzji o warunkach zabudowy, z racji lokalizacji mogłaby w sposób znaczący ograniczyć możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej potencjalnej stacji – w przypadku wyjazdu przez ulicę Namysłowską – w kontekście planowanej wokół zabudowy mieszkaniowej stworzyłoby asumpt do dalszych konfliktów społecznych i, przede wszystkim, przestrzennych.