

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu w trakcie I, II, III, IV i V 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 DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1.1.Treść uwagi: Ze względu na niewielką szerokość przedmiotowej działki, mając na uwadze art. 12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wnoszę o wprowadzenie możliwości sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy południowej tj. przy granicy z działką nr 10/3.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwzględnienie lokalizacji zabudowy w granicy kolidowałoby z realizowaną intensywną zabudową mieszkalną wielorodzinną na działkach sąsiednich.

2. Zgłaszający uwagę: Agencja Detektywistyczna i Ochrony „Joker” Sp. z o.o..

2.1.Treść uwagi: Wyrażamy stanowczy protest wobec zapisów wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działek 9/3, 10/1, 10/2, 10/3, ark. 8 obr. Wilda jako rażąco odmiennych wobec wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz

wydanych pozwoleń na budowę. Przypominamy, że dla działek 10/1, 10/2, 10/3 ark. 8 obręb Wilda została wydana przez Prezydenta Miasta Poznania dn. 9 maja 2011 r. decyzja o warunkach zabudowy nr 411/2011 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalno-usługowych ze wspólną halą garażową oraz przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na usługowy. W przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy w rozdziale III określono wiążące warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji dla przedmiotowej inwestycji z których wynika, że: „docelowy dojazd do projektowanych budynków będzie możliwy drogą łączącą ul. Piastowską z Drogą Dębińską, która zgodnie z informacją Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (pismo MPU-Z1/5041-203/Sa/11 z dn. 04.03.2011r. skierowane do WUiA-Ump) będzie przebiegała po działce nr 9/3, ark. 8 obr. Wilda sąsiadującej z działkami inwestora i będzie drogą publiczną”. Pragniemy podkreślić, że wspomniany projekt budowlany został zaopiniowany dn. 25.08.2011 r. pod względem zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej przez Rzecznawcę ds. Zabezpieczeń Przeciwpożarowych pod warunkiem realizacji drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającej dostęp pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej dla budynków „B” i „C”, tożsamej z przebiegiem drogi publicznej w obrębie działki 9/3, ark. 8, obr. Wilda. Zarazem dla przedmiotowej inwestycji na działkach 10/1, 10/2, 10/3, ark. 8, obr. Wilda Prezydent Miasta Poznania dn. 21.12.2012r. zatwierdził projekt budowlany określający obsługę komunikacyjną ze wspomnianej działki 9/3, ark. 8, obr. Wilda i wydał decyzję nr 2936/2012 o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna dn. 22.01.2013 r. Na podstawie wydanego pozwolenia na budowę, inwestując w przedsięwzięcie wiele milionów złotych przystąpiliśmy we wrześniu 2014 r. do prac budowlanych, których sens poddaje w wątpliwość wyłożony właśnie projekt mpzp „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu. Zapisy wspomnianego mpzp zezwalające na zabudowę działki 9/3, ark. 8, obr. Wilda przekreślają bowiem jednoznacznie możliwość realizacji w jej obrębie drogi publicznej pełniącej zarazem rolę wymaganej przepisami prawa drogi pożarowej. Wobec tak drastycznej zmiany warunków realizacji naszej inwestycji nie pozostanie nam nic innego jak wystąpienie o rekompensatę do Pana Prezydenta z tytułu rekompensaty za utraconą możliwość dokończenia naszej inwestycji. Liczymy jednakże na zrozumienie ze strony Pana Prezydenta powagi sytuacji i dokonanie korekty projektu planu miejscowego tak aby przystawał on do wcześniej określonych warunków zabudowy i wydanego pozwolenia

na budowę w zakresie umożliwiającym realizację w obrębie działki 9/3, ark. 8, obr. Wilda drogi.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka nr 10/3 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDWxs, natomiast działki nr 10/1 i 10/2 mają bezpośredni dostęp do ulicy Droga Dębińska, która zlokalizowana jest poza granicami planu.

3. Zgłaszający uwagę: Droga Dębińska 5 Wspólnota Mieszkaniowa w Poznaniu.

3.1. Treść uwagi: Na podstawie art 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 z późn. zm.) Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Droga Dębińska 5 reprezentowana przez Prezes Zarządu Wspólnoty oraz Administratora dbającego dobro Wspólnoty i administrującego na podstawie umowy i zawartych w niej umocowań posiadających interes prawny: zgłasza uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” wraz z oddziaływaniem na środowisko i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Dębińska 5 do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu tj. poprzez usunięcie drogi wewnętrznej łączącej ulicę Droga Dębińska wraz z ulicą Piastowską.(oznaczonych jako 1KDWxs oraz 2 KDWxs).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obsługa komunikacyjna terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem U nie może odbywać się bezpośrednio z ulicy Królowej Jadwigi oraz ulicy Droga Dębińska. W związku z powyższym wprowadzono drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDWxs. Ponadto drogi wewnętrzne służą jako dojazd do nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW/U.

3.2. Treść uwagi: Wydłużenie terminu do zgłaszania uwag o 14 dni i umożliwienie przedłożenia oświadczenia przez Poznańskie Towarzystwo Wioślarzy Tryton, że wskazane drogi wewnętrzne nie są postulowane przez Towarzystwo i tym samym

ich budowa jest niezasadna i bezprzedmiotowa, jeżeli uzasadnieniem miał być interes w postaci wsparcia organizacji sportu i rekreacji w tym obszarze.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Poza planistyczna.

4. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Prawo do Miasta.

4.1. Treść uwagi: Dla terenu KD-G (ul. Królowej Jadwigi – droga publiczna klasy głównej) - uzupełnić obustronnie nasadzenia przyuliczne drzewostanem wysokim liściastym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: We wskazaniach planu nie ma tego wymogu; dopuszcza się nowe nasadzenia w pasie drogowym pod warunkiem, że nie kolidują one z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. Zgłaszający uwagę: Fundacja Nasz Klub KW 04.

1.1. Treść uwagi: W oparciu o decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (TP-522/II/216/2014 z dnia 10.12.2014), która zezwala na budowę przystani wioślarskiej przy ulicy Piastowskiej 40 w Poznaniu dla klubu Wioślarskiego KW – 04 wnosimy o zgodę na wybudowanie nowej przystani wraz z obiektami towarzyszącymi, na działce będącej własnością Klubu KW 04. Posiadana działka o powierzchni 12821 m² będzie zabudowana 28% nowymi obiektami. Maksymalna wysokość budynków to 15,60 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających

ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

2. Zgłaszający uwagę: Klub Sportowy Posnania, Towarzystwo Wioślarzy Polonia Poznań, Klub Sportowy Warta Poznań, Klub Sportowy Stomil Poznań, Klub Sportowy Energetyk Poznań.

2.1.Treść uwagi: Wnioskodawcy zgłaszają uwagę do mpzp „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warta” w Poznaniu polegająca na: Na wskazanym odcinku dopuszcza się lokalizację przystani rzecznych z możliwością kształtowania linii brzegowej (stworzenie zatok) na potrzeby obsługi bieżącej klubów wioślarsko-kajakowych i dalszego rozwoju sportów wodnych. Umożliwia się stworzenie infrastruktury technicznej typu pomosty, stanowiska dla cumowania niewielkich jednostek pływających, z dopuszczeniem ustawienia lekkich jednokondygnacyjnych obiektów kubaturowych (np. sanitariaty, pawilony techniczne) z zachowaniem wysokich walorów estetycznych ze względu na szczególną specyfikę krajobrazową koryta Warty. Uzasadnienie: Spójnie ze Strategią Rozwoju Rzeki Warta 2012 – 2030, intencją wnioskodawców jest umożliwienie wykorzystania potencjału przedmiotowego obszaru dla możliwie szerokiego grona interesariuszy społecznych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W części dotyczącej lokalizacji obiektów kubaturowych uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium...” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium...” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

3.1.Treść uwagi: Uwagi do projektu mpzp: - na terenach ZP i ZO/WS/ZZ dopuścić zachowanie istniejących budynków oraz dopuścić lokalizację jednego budynku, na każdym z ww. terenów (ZP i ZO/WS/ZZ), o parametrach określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W części dotyczącej lokalizacji jednego budynku na terenie zagrożonym powodzią wystąpiłaby niezgodność z ustawą Prawo wodne. Zgodnie z jej zapisami na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych. Plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy.

4. Zgłaszający uwagę: Wspólnota Mieszkaniowa.

4.1. Treść uwagi: Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Droga Dębińska 5 reprezentowana przez Administratora dbającego o dobro Wspólnoty i administrującego na podstawie umowy i zawartych w niej umocowań posiadających interes prawny, kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego i Wspólnota: 1. zgłasza uwagi do projektu mpzp „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” wraz z oddziaływaniem na środowisko i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. 2. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Dębińska 5 do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu, tj. poprzez usunięcie drogi wewnętrznej łączącej ulicę Droga Dębińska wraz ulica Piastowską (oznaczonych jako 1KDW_{xs} oraz 2KDW_{xs}) lub zastosowanie propozycji kompromisowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Drogi wewnętrzne zapewniają dojazd do działki sąsiedniej, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę. Obsługa komunikacyjna terenu sąsiedniego, oznaczonego symbolem U, nie może odbywać się bezpośrednio z ulicy Królowej Jadwigi oraz ulicy Droga Dębińska. W związku z powyższym wprowadzono drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW_{xs}. Ponadto drogi wewnętrzne służą jako dojazd do nieruchomości zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW/U.

4.2. Treść uwagi: Przedłożenie oświadczenia przez Poznańskie Towarzystwo Wioślarzy Tryton, czy wskazane drogi wewnętrzne są postulowane przez Towarzystwo i tym samym ich budowa jest zasadna wraz z wykazaniem interesu prawnego, ponieważ

obecna koncepcja jest bezprzedmiotowa, jeżeli uzasadnieniem miał być interes w postaci wsparcia organizacji sportu i rekreacji w tym obszarze.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

4.3.Treść uwagi: Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu w postępowaniu administracyjnym jakim są niniejsze konsultacje z korespondencji między Poznańskim Towarzystwem Wioślarzy Tryton, a Wspólnotą na okoliczność porozumienia, że zmiany w obszarze znajdowania się Wspólnoty i PTW jako instytucji rekreacyjnej jakoby mającej korzystać z projektowanej drogi potwierdzają, że występuje brak potrzeby jej budowy i zaburzy ona charakter rekreacyjny terenu i wszyscy właściciele i dzierżawcy nieruchomości są w pełni zgodni co do pozostawienia obecnego charakteru terenu bez władczej ingerencji Miasta i sztucznego zaburzenia uregulowanych stosunków od 2009 roku.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

4.4.Treść uwagi: Zastrzegając, że wobec braku uwzględnienia powyższego przedłożona zostanie petycja właścicieli z listą popierających zachowanie obecnego kształtu terenu bez drogi wewnętrznej. Mając na uwadze wcześniejsze konsultacje i uwagi zgłaszamy propozycję kompromisową – wyrażenie zgody na zbudowanie drogi wewnętrznej 1KDWxs i utwardzenie ulicy Piastowskiej (2KDWxs) jednak z brakiem możliwości przejazdu między tymi drogami, czyli pozostawienie zamkniętych odcinków w postaci tzw. „ślepej ulicy”. **UZASADNIENIE:** I. Stan faktyczny W projekcie mpzp „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyjmuje się m. in. przebudowę terenu wokół działki Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Dębińska 5, która to nieruchomość położona jest pomiędzy ulicą Droga Dębińska oraz ulicą Piastowską. (Identyfikator działki 306401_1.0061.AR_08.11 sposób korzystania B – Tereny mieszkaniowe, działka numer 11). Przebudowa zgodnie z planem ma polegać na przeprowadzeniu drogi wewnętrznej przez działkę sąsiadującą z powyżej wskazana nieruchomością tj. działkę 21/2 a następnie 21/5 i doprowadzenia drogi do połączenia z ulicą Droga Dębińska 5 na działkach 21/4 i 9/4. Proponowane rozwiązanie wprowadza fundamentalne zmiany w przedmiotowym obszarze i zakłóca jego charakter rekreacyjny i powoduje jedynie

nieuzasadnione natężenie ruchu w tym rejonie oraz odcina mieszkańców działki numer 11 od terenów zielonych oraz przyczynia się do spowodowania zagrożenia dla pieszych odwiedzających park nad Wartą czy korzystających z ulicy Piastowskiej. Dowodem tego jest sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, która podkreśla charakter tego miejsca, załącznik nr 7. II- In meritum wniosku. Należy zaznaczyć, że działka 21/5 stanowiąca nieutwardzona w większości drogę bez możliwości dojazdu do pobliskiej stacji paliw i tym samym głównej arterii, w tym obszarze wpisuje się w charakter rekreacyjny terenów zielonych znajdujących się nad rzeką Wartą. Zasadne jest wręcz określanie jej jako rekreacyjny deptak służący odpoczynkowi pobliskich mieszkańców oraz gości, w tym korzystających z zaaranżowanego parku nad Wartą, który stanowi główną atrakcję tego terenu oraz symbol tego miejsca. Projektowane drogi wbijają się w zarys zieleni i ukształtowanie terenu. W parku władze miasta zainwestowały znaczące środki poprzez utworzenie alejek oraz miejsc do odpoczynku i nieadekwatne do tej nieruchomości jest droga wewnętrzna stojąca w kontrze do dużego chodnika biegnącego wzdłuż wału, a następnie droga zmiana charakteru ulicy Piastowskiej wykorzystywanej do ruchu pieszego i ograniczonego ruchu pojazdów mechanicznych. Ulica Piastowska, w tym obszarze zapewnia miejsca postojowe dla gości oraz stanowi alternatywę w komunikacji głównie pieszej dla właścicieli i korzystających z znajdujących się tam nieruchomości. Dojazd do ulicy Piastowskiej zapewniony jest dla pojazdów a pośrednictwem działki 17 oraz w przypadku zmian z terenu tzw. Bielnik i w pełni zaspokaja to potrzeby właścicieli pobliskich nieruchomości w tym mieszkańców Droga Dębińska 5 oraz gości. III – Publiczne deklaracje Miasta i zaufanie obywateli: Na uwagę zasługuje fakt, że wobec konsultacji społecznych na przełomie 2012/2013 roku terenu zagospodarowania właśnie tzw. Bielnik, publicznie na spotkaniach z zainteresowanymi, w których wraz ze świadkami brałem udział, w imieniu Miasta Pan Architekt Cesar deklarował zachowanie terenu rekreacyjnego i ukształtowanego już sposobu komunikacji w obecnie poruszonym obszarze dotyczącym przedmiotowych zmian. Na tej podstawie ewentualne zmiany spowodowane budową nowego osiedla, nie uzasadniają zmian w postaci budowy dodatkowych dróg, a wręcz podważają zaufanie do urzędników miejskich. IV – oceny negatywnych zmian: Miasto musi być świadome, że budowa dodatkowej drogi, określanej jako wewnętrznej zaburzy jednoznacznie obecny charakter rekreacyjny tego terenu. Spowoduje ona nasilenie się ruchu samochodów co zaburzy spokój osobom odpoczywającym w parku

oraz mieszkańcom osiedla przy Drodze Dębińskiej 5 i będzie stanowiło zagrożenie dla pieszych. W ocenie mieszkańców osiedla, teren od ulicy Piastowskiej stanowi swoistą enklawę, która skłoniła ich do zakupu bardzo kosztownych mieszkań w tym miejscu. Obywatele Miasta Poznania, którzy zainwestowali tak znaczące środki i odprowadzający znaczące podatki oczekują zachowania ich prawa do odpoczynku i nie ingerowania władczo w teren już ukształtowany, który decyduje o komforcie mieszkania w tym miejscu i bezpieczeństwa poruszania się. Niezależnie od powyższego trudno znaleźć uzasadnienie przedmiotowych propozycji. W szczególności, że podawana informacja jakoby PTW Tryton postulowało te zmiany, nie znajduje potwierdzenia w ustaleniach Wspólnoty Droga Dębińska 5. Klub sportowy, który prowadzi działalność przy ulicy Piastowskiej jest za zachowaniem obecnego charakteru terenu, a określając to jednoznacznie projektowana droga jest zbędna dla Klubu. V – Wnioski: Wskazuje to, że projektowane zmiany zaburzają specyficzny charakter tego kameralnego miejsca w Poznaniu. Ponadto puszczenie ruchu ulicznego tuż przed zabudowaniami w postaci bloków z dużymi tarasami jest zupełnie chybionym pomysłem i w trosce o komfort i bezpieczeństwo mieszkańców osiedla Droga Dębińska 5 sprzeciwiamy się takiemu rozwiązaniu. Wystarczająco duże jest już natężenie ruchu ulicznego przy głównej nitce ul. Droga Dębińska biegnącej w kierunku Dębca, która dodatkowo (z uwagi na bliskie sąsiedztwo zjazdu z autostrady i wobec planów budowy nowego centrum handlowego na Ratajach) dawno przestała być spokojną drogą, a jest jedną z głównych arterii miasta. Proponowane zmiany wobec dużego nasilenia ruchu spowodowały osaczenie ruchem pojazdów małej działki numer 11 gdzie znajdują się 4 bloki mieszkalne i stanowiłoby to swoiste getto. Wobec tego należy zachować obecny kształt dróg, w okolicy i jedynie utwardzić ul. Piastowską aby zachowała swój charakter i przeznaczenie do małego ruchu dla gości parku nad Wartą oraz mieszkańców okolicznych nieruchomości wraz z ruchem pieszym, który stanowi podstawę komunikacji. W szczególności, że powstaje nowe osiedle na działce numer 10/3, które będzie miało bezpośredni wjazd od ulicy Droga Dębińska, a projektowane drogi spowodowałyby paraliż wokół tego osiedla przez natężony ruch osób korzystających ze stacji paliw i mieszkańców, a ostatecznie ruch, ze stacji paliw działki 10/3 gdzie planowane są lokale usługowe w sposób nieuzasadniony skierowany by został pod okna mieszkańców osiedla Droga Dębińska 5, mimo co należy zaznaczyć stacja paliw i działka 10/3 mają własne wjazdy i wyjazdy

z nieruchomości, wobec tego jakie jest uzasadnienie budowy dodatkowej drogi? Proponowane zmiany stanowią również zagrożenie dla pobliskich wałów przeciwpowodziowych, które były usypywane na początku roku 1900 i jest to realne zagrożenie zalania osiedla przy wysokich stanach Warty, czego dowodem są wysokie stany wód w roku 2010. VI – W zakresie stanu prawnego: 1. Na gruncie u.p.z.p. instytucja uwag do projektu planu zastąpiła instytucje protestów i zarzutów u.z.p. Uwagi może wnieść każdy, a więc zarówno osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, jak i organy władzy publicznej, w tym organy administracji właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Jest to uprawnienie nieograniczone żadnym warunkiem, wystarczającą przesłanką jest kwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu. 2. Odnośnie do charakteru prawnego uwagi wypowiedział się NSA w wyroku z dnia 9 maja 2008 r., II OSK 45/08, LEX nr 497582. W jego ocenie uwaga nie jest środkiem swoistego zaskarżenia projektu planu i w istocie stanowi wyrażenie krytycznego stanowiska względem ustaleń projektu planu. Służy ona rozwiązywaniu konfliktów, jakie rodzi planowanie przestrzenne; ma także, w ocenie WSA w Gdańsku, którą sąd ten zawarł w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 r., II SA/Gd 576/07, LEX nr 390849, znaczenie prewencyjne, służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje. Racje to powinny zostać wzięte pod rozwagę. Przede wszystkim, jak podkreśla WSA w Gdańsku, rada gminy powinna rozważyć naruszenie interesu prawnego lub prawa osoby wnoszącej uwagi. Czyniąc to, powinna skonfrontować interes indywidualny z interesem przemawiającym za ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i uwzględnić okoliczności, które w myśl art. 1 ust. 1 u.p.z.p. uwzględnia się w zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga może dotyczyć zarówno części tekstowej, jak i graficznej. 3. Nieskorzystanie z prawa do wnoszenia uwag przed uchwaleniem planu nie uniemożliwia późniejszego kwestionowania prawidłowości podjętej uchwały. Błędne jest stanowisko, zgodnie z którym wniesienie przez określony podmiot uwag do projektu planu miejscowego w trybie art. 18 u.p.z.p. czyni z tego podmiotu w każdej sytuacji podmiot legitymowany do złożenia skargi na uchwałę w sprawie zmiany mpzp. Zamysł przeznaczenia terenu objętego pracami planistycznymi sformułowany w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp podlega uszczegółowieniu oraz

modyfikacji w trakcie realizacji kolejnych etapów procedury określonej w art. 17 u.p.z.p. Niewątpliwy wpływ na kształt projektu mają działania podejmowane w celu uzgodnienia jego treści z właściwymi organami współdziałającymi, w tym uwzględnienie opinii. Przypomnieć należy, że teren ten zwany Łęgami Dębińskimi i jego okolica w tym osiedle o którym mowa ma specyficzny charakter rekreacyjny, który wykazałem i w interesie Miasta jest jego zachowanie jako jednej z wizytówek decydującej o postrzeganiu Poznania i Władz Miasta przez obywateli. Ze względu, że niniejsze pismo stanowi kolejne uwagi do Planu, wyrażając wolę kompromisowego rozstrzygnięcia Wspólnota proponuje wyrazić zgodę na wykonanie drogi wewnętrznej od ulicy Droga Dębińska z zastrzeżeniem, że dwa odcinki oznaczone osobno na mapie, nie będą miały możliwości przejazdu i w ten sposób uniknie się generowania ruchu i opisanych powyżej zagrożeń czy dyskomfortu mieszkańców Miasta Poznania żyjących i odpoczywających przy ulicy Droga Dębińska 5.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza stosowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym elementów uspokojenia ruchu. Ze względu na ograniczony dostęp z przyległych dróg publicznych do terenu oznaczonego symbolem U, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDWxs jest niezbędna do obsługi działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U. Ponadto drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDWxs, 2KDWxs stanowią obsługę komunikacyjną zgodną z wydaną decyzją pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz drogi te zapewniają dojazd do działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW/U.

5. Zgłaszający uwagę: Klub Wioślarski.

5.1. Treść uwagi: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyżej wymieniona działka znajduje się na obszarze oznaczonym jako ZO/WS/ZZ, czyli na terenie przeznaczonym pod zieleń otwarta lub wody powierzchniowe śródlądowe w klinie zieleni. Ponadto zachodnia część działki znajduje się w strefie zabudowy sportowo-rekreacyjnej. W związku z zapisami zawartymi w treści projektu miejscowego planu, zgłaszam następujące uwagi: - dopuszczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy o charakterze sportowo – rekreacyjnym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

5.2.Treść uwagi: w związku z fatalnym stanem technicznym budynków pełniących funkcję hangarów na sprzęt wodny oraz ich niską wartością estetyczną. Planowane jest ich zastąpienie nowymi budynkami, dostosowanymi skalą do zabudowy sąsiedniej oraz wpisującymi się w istniejący krajobraz zieleni nadrzecznej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

5.3. Treść uwagi: dopuszczenie poszerzenia funkcji sportowo-rekreacyjnej, pełnionej przez budynki, o funkcję hostelu, stanowiącego zaplecze noclegowe dla sportowców lub mieszkalną. Byłaby ona funkcja dopełniająca, nie zaś dominująca dla danego terenu. Hostel byłby głównie przeznaczony dla sportowców, członków klubów kajakowych bądź użytkowników przyszłej mariny i wpisałby się w trend rewitalizacji terenów nadwarciańskich a także uzupełniłby istniejącą bazę noclegową na terenie miasta Poznań; ewentualna funkcja mieszkalna stanowi kontynuację pobliskich terenów zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze

zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

5.4. Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy wyższej niż obecnie wskazane 12 m – w celu uatrakcyjnienia widoku od strony rzeki Warty, pożądana byłaby lokalizacja bryły rozrzeźbionej, także pod względem wysokości (1-4 kondygnacje). Dlatego proponowane jest dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów o wysokości do 15 m do linii okapu, z możliwością zastosowania dominanty. Wspomniana wysokość nie wpłynie ujemnie na odczucia estetyczno-przestrzenne, dodatkowo zieleń od strony rzeki nadal częściowo będzie stanowiła naturalny „przedplan” dla nowej zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

5.5. Treść uwagi: zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 15% na 30% - podniesienie wartości procenta powierzchni zabudowy pozwoliłoby zaspokoić potrzeby związane z wykorzystaniem danego terenu jako przestrzeni klubu kajakowego. Uwzględnienie wyżej wymienionych uwag skutkowałoby podniesieniem jakości danej działki a także – co za tym idzie – podniesieniem jakości terenów przyległych. Lokalizacja całkowicie nowych budynków o wyważonej estetyce nie naruszałaby dotychczasowych walorów widokowych przestrzeni nadwarciańskiej. Teren zostałby uporządkowany zarówno urbanistycznie jak i architektonicznie. Dodatkowym aspektem jest czynnik ekonomiczny – stworzenie nowej zabudowy, zaspakajającej potrzeby klubu (hangary, zaplecze treningowe, część administracyjna), a równocześnie poszerzenie funkcji o hostel czy mieszkania, pozwoli na poprawienie kondycji finansowej klubu kajakowego. Załącznikiem do uwag są analizy zabudowy sąsiedniej wraz z jej funkcją, zdjęcia stanu istniejącego, potwierdzające fatalny stan i charakter zabudowy oraz jej niską wartość estetyczną. Ponadto sporządzone zostały

propozycje bryły, która wpisywałaby się w charakter danego miejsca. Jej zróżnicowana wysokość oraz podziały widoczne na elewacjach komponowałyby się z naturalnymi różnicami w wysokości zieleni, widocznymi od strony rzeki Warty. Samo wykończenie bryły proponuje się zarówno w kolorystyce jak i materiałach harmonizujących z otaczającą zielenią.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. Zgłaszający uwagę: Fundacja Nasz Klub.

1.1.Treść uwagi: Niniejszym w imieniu Zarządu KW 04, składamy ponownie uwagę do miejscowego planu zagospodarowania terenu przy ulicy Piastowskiej 40 w Poznaniu w zakresie zakazu budowy nowych budynków (teren ZO/WS/ZZ – działka nr 24 arkusz 08 obręb Wilda) i określonymi w studium uwarunkowaniami wynikającymi z uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 23.09.2014. Na w/w działce, będącej własnością najstarszego polskiego klubu sportowego KW 04 w Poznaniu, istnieją budynki będące w złym stanie technicznym. W przypadku budowy nowej przystani wioślarskiej, dalsze funkcjonowanie klubu o 111-letniej tradycji – będzie poważnie zagrożone. Nadmieniamy, że w roku 2015 złożyliśmy uwagi do planu zagospodarowania naszej działki wraz z kompletem dokumentów (projekt, zgoda Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu itd.).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium..” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium..” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m² - o wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego

usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

2. Zgłaszający uwagę: Akademia Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego w Poznaniu.

2.1. Treść uwagi: W imieniu Akademii Wychowania Fizycznego im. Eugeniusza Piaseckiego w Poznaniu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu (zwany dalej: planem), na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej: u.p.z.p.), wnoszę uwagi do przedmiotowego planu, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem US (w szczególności działek ewidencyjnych oznaczonych jako 12 i 13/1, nr KW PO2P/00086025/8) i o ustalenie dla niego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, także w zakresie usług sportu i rekreacji w klinie zieleni (MW/U). Uzasadnienie Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonym uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. (zwane dalej: studium), tereny określone w planie jako US, w studium są położone na terenie MW/U*- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej. Tym samym jako kierunek wiodący przeznaczenia gruntów w studium została wskazana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, natomiast jako kierunek uzupełniający zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w szczególności sportu i rekreacji związanych z rzeką (tereny nadwarciańskie), inne tereny sportu i rekreacji, zieleń. Odnosząc się do szczegółowych zapisów planu, na terenie stanowiącym własność Akademii Wychowania Fizycznego, ustalono przeznaczenie dla zabudowy usługowej- usługi sportu i rekreacji w klinie zieleni (symbol US). W związku z tym, mając na względzie ochronę interesu właściciela oraz umożliwienie kontynuacji zabudowy istniejącej na terenach sąsiednich, wnoszę o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu i o ustalenie dla niego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, także w zakresie usług sportu i rekreacji w klinie zieleni.

W kontekście przedstawionych powyżej uwag, zauważam, iż na terenie sąsiednim (MW/U) ustalono przeznaczenie terenu we wskazany powyżej sposób (zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa). Należy podkreślić, iż odmienne przeznaczenie terenów US i MW/U jest bezprzedmiotowe, ponieważ nie wykazują one różnic, które by to uzasadniały, a nadto znajdują się ona na obszarze objętym w studium jednym kierunkiem przeznaczania terenów. Za wskazanym powyżej przeznaczeniem przedmiotowego terenu przemawiają także wartości, o ustalonej normatywnie treści, określone przez ustawodawcę w art. 1 ust. 2 u.p.z.p., które należy respektować w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz chronione konstytucyjnie prawo własności. Odnosząc się do definicji legalnej pojęcia ładu przestrzennego zauważam, iż jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt. 1 u.p.z.p.). Skoro więc na terenie oznaczonym w planie symbolem MW/U znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, to zasadnym jest umożliwienie kontynuacji zabudowy w tym zakresie, także na terenie stanowiący własność Akademii Wychowania Fizycznego. Pozwoli to na harmonijne ukształtowanie zabudowy, w nawiązaniu do istniejącej już na analizowanym terenie zabudowy. Nie można także zapominać, iż w art. 32 ust.1 Konstytucji RP wyrażony został obowiązek równego traktowania podmiotów o podobnych cechach i znajdujących się w podobnej sytuacji prawnej i faktycznej. Dlatego też, jeżeli uwarunkowania dotyczące obu terenów są podobne, to wyznaczenie bardziej korzystnego przeznaczenie terenu dla jednego z właścicieli należy traktować jako naruszenie powyższej zasady. Dodatkowo gmina wykorzystując władztwo planistyczne zobowiązana jest kształtować zabudowę z poszanowaniem prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7 u.p.z.p.), a każde rozwiązanie planistyczne musi być zasadne i celowe z punktu widzenia interesu publicznego, bądź z punktu widzenia interesu określonej grupy społecznej (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 stycznia 2009 r., II SA/Gd 564/08, Legalis numer 875589). Dodatkowo konieczność uwzględnienia prawa własności w zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć, jako zagospodarowanie w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku, warunki korzystania z prawa własności nieruchomości (wyrok WSA w Opolu z dnia 28 lutego 2013 r., II SA/Op 544/12,

Legalis numer 762160). Przenosząc przedmiotowe uwagi na zaistniały stan faktyczny, należy wprost wskazać, iż przeznaczenie terenu będącego własnością Akademii Wychowania Fizycznego jedynie pod zabudowę usługową znacząco ogranicza przedmiotowe prawo własności. Jednocześnie takie ograniczenie musi mieć uzasadnienie w istniejących warunkach zagospodarowania terenu bądź też w ochronie interesu innych podmiotów, co w zaistniałym przypadku nie ma miejsca. Kolejnym elementem, który obligatoryjnie musi wziąć pod uwagę organ planistyczny, jest zgodność planu ze studium (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.). Już na wstępie podkreślone zostało, iż studium przewiduje na wskazanym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową. Tym samym, skoro nie narusza to obowiązujących przepisów prawa, najpełniej kierunki określone w studium realizować będzie przeznaczenie określone w petitum pisma. Wskazuję, iż dopuszczalne jest określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwi realizację na tym samym terenie zadań o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 5 grudnia 2013 r., KN-I.4131.1.496.2013.5, Legalis numer 752259). W przedmiotowym przypadku, przeznaczenie usługowe i mieszkalne nie jest ze sobą sprzeczne- wręcz przeciwnie stanowią one dopełnienie, o czym niewątpliwie świadczy przeznaczenie sąsiedniego gruntu (MW/U), a także określenie w studium wiodących kierunków przeznaczania terenu dla danego obszaru. W związku z powyższym wnoszę jak w petitum pisma.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki nr 12, 13/1 zlokalizowane są na terenie US – sportu i rekreacji, który jest łącznikiem pomiędzy terenami nadwarciańskimi (klin zieleni) a obszarem sportowo-rekreacyjnym zlokalizowanym po zachodniej stronie ul. Droga Dębińska. W ramach działek nr 12, 13/1 realizowana jest funkcja sportowo-rekreacyjna, która jest istotna z punktu widzenia zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców. Stanowi ona również uzupełnienie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie.

3. Zgłaszający uwagę: Droga Dębińska 5 Wspólnota Mieszkaniowa w Poznaniu.

3.1.Treść uwagi: Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717 z późn. zm.) Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Droga Dębińska 5 reprezentowana przez Administratora

po raz trzeci na podstawie Umowy o administrowanie: 1. zgłasza uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty" wraz z oddziaływaniem na środowisko i tym samym kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. 2. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w sposób opisany w przedmiotowych uwagach (zgłoszonych po raz trzeci) do projektu planu miejscowego tj. poprzez usunięcie drogi wewnętrznej łączącej ulicę Droga Dębińska wraz z ulicą Piastowska. (oznaczonych jako 1KDWxs oraz 2 KDWxs) lub pozostawienia drogi wewnętrznej opisanej wyżej tylko jako drogi przeciwpożarowej i dla ruchu rowerowego z zakazem ruchu dla pojazdów mechanicznych ewentualnie wybudowanie dróg wewnętrznych pod warunkiem zamontowania stałej bariera pomiędzy drogami 1KDWxs oraz 2 KDWxs w celu uniemożliwienia ruchu pojazdów i ochrony wskazanego terenu przed intensyfikacją w postaci dojazdu do innych nieruchomości. Należy zaznaczyć, że przedstawione stanowisko (vide uwagi drugie Wspólnoty) do Planu stanowi formę kompromisu, który powinien zostać uwzględniony przez Pana Prezydenta wobec sytuacji spornej i potrzeby ochrony interesów wszystkich właścicieli i mieszkańców rejonu, gdzie Miasto planuje dokonać istotnych zmian.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na ograniczony dostęp z ul. Droga Dębińska oraz ul. Królowej Jadwigi do terenu oznaczonego symbolem U, droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDWxs jest niezbędna do obsługi działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U. Ponadto drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDWxs, 2KDWxs stanowią obsługę komunikacyjną zgodną z wydaną decyzją pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz drogi te zapewniają dojazd do działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW/U. Plan dopuszcza stosowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym elementów uspokojenia ruchu.

3.2. Treść uwagi: Zobowiązanie Poznańskiego Towarzystwa Wioślarzy Tryton do wskazania uzasadnienia dla budowy drogi wewnętrznej w proponowanej formie, ze względu na niecelowość inwestycji i uzasadnione zastrzeżenia, że planowana droga nie posłuży celom rekreacyjnym, a będzie stanowiła uciążliwą drogę dojazdową do innych inwestycji.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieplanistyczna.

3.3.Treść uwagi: Zastrzegając, że wobec braku uwzględnienia powyższego przedłożona zostanie petycja właścicieli z listą popierających zachowanie obecnego kształtu terenu bez drogi wewnętrznej. UZASADNIENIE I - Stan faktyczny: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyjmuje się m.in. przebudowę terenu wokół działki Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Dębińska 5, która to nieruchomość położona jest pomiędzy ulicą Droga Dębińska oraz ulicą Piastowską. (Identyfikator działki 306401_1.0061.AR_08.11 sposób korzystania B -TERENY MIESZKANIOWE). Działka numer 11. Przebudowa zgodnie z planem ma polegać na przeprowadzeniu drogi wewnętrznej przez działkę sąsiadującą z powyżej wskazaną nieruchomością tj. działkę 21/2 a następnie 21/5 i doprowadzenia drogi do połączenia z ulicą Droga Dębińska 5 na działkach 21/4 i 9/4. Proponowane rozwiązanie wprowadza fundamentalne zmiany w przedmiotowym obszarze i zakłóca jego charakter rekreacyjny i powoduje jedynie nieuzasadnione natężenie ruchu w tym rejonie oraz odcina mieszkańców działki numer 11 od terenów zielonych oraz przyczynia się do spowodowania zagrożenia dla pieszych odwiedzających park nad Wartą czy korzystających z ulicy Piastowskiej. Dowodem tego jest sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, która podkreśla charakter tego miejsca, załącznik nr 7.

II - In meritum wniosku: Należy zaznaczyć, że działka 21/5 stanowiąca nieutwardzona w większości drogę bez możliwości dojazdu do pobliskiej stacji paliw i tym samym głównej arterii, w tym obszarze wpisuje się w charakter rekreacyjny terenów zielonych znajdujących się nad rzeką Warta. Zasadne jest wręcz określenie jej jako rekreacyjny deptak służący odpoczynkowi pobliskich mieszkańców oraz gości, w tym korzystających z zaaranżowanego parku nad Wartą, który stanowi główną atrakcję tego terenu oraz symbol tego miejsca. Projektowane drogi wbijają się w zarys zieleni i ukształtowanie terenu. W park władze miasta zainwestowały znaczące środki poprzez utworzenie alejek oraz miejsc do odpoczynku i nieadekwatna do tej nieruchomości jest droga wewnętrzna stojąca w kontrze do dużego chodnika biegnącego wzdłuż wału, a następnie zmiana charakteru ulicy Piastowskiej wykorzystywanej do ruchu pieszego i ograniczonego ruchu pojazdów mechanicznych.

Ulica Piastowska, w tym obszarze zapewnia miejsca postojowe dla gości oraz stanowi alternatywę w komunikacji głównie pieszej dla właścicieli i korzystających z znajdujących się tam nieruchomości. Dojazd do ulicy Piastowskiej zapewniony jest dla pojazdów za pośrednictwem działki 17 oraz w przypadku zmian z terenu tzw. Bielnik i w pełni zaspokaja to potrzeby właścicieli pobliskich nieruchomości w tym mieszkańców Droga Dębińska 5 oraz gości. Zasadne jest jedynie wykonanie utwardzonych miejsc postojowych w tym rejonie, ze względu na intensyfikację budownictwa.

III - Publiczne deklaracje Miasta i zaufanie obywateli: Na uwagę zasługuje fakt, że wobec konsultacji społecznych na przełomie 2012/2013 roku terenu zagospodarowania właśnie tzw. Bielnik, publicznie na spotkaniach z zainteresowanymi, w których wraz ze świadkami brałem udział, w imieniu Miasta Pan Architekt Cezar deklarował zachowanie terenu rekreacyjnego i ukształtowanego już sposobu komunikacji w obecnie poruszonym obszarze dotyczącym przedmiotowych zmian. Na tej podstawie ewentualne zmiany spowodowane budową nowego osiedla, nie uzasadniają zmian w postaci budowy dodatkowych dróg, a wręcz podważają zaufanie do urzędników miejskich.

IV - oceny negatywnych zmian: Miasto musi być świadome, że budowa dodatkowej drogi, określanej jako wewnętrznej zaburzy jednoznacznie obecny charakter rekreacyjny tego terenu. Spowoduje ona nasilenie się ruchu samochodów co zaburzy spokój osobom odpoczywającym w parku oraz mieszkańcom osiedla przy Drodze Dębińskiej 5 i będzie stanowiło zagrożenie dla pieszych. W ocenie mieszkańców osiedla, teren od ulicy Piastowskiej stanowi swoistą enklawę, która skłoniła ich do zakupu, bardzo kosztownych mieszkań w tym miejscu. Obywatele Miasta Poznania, którzy zainwestowali tak znaczące środki i odprowadzający znaczące podatki oczekują zachowania ich prawa do odpoczynku i nie ingerowania w teren już ukształtowany, który decyduje o komforcie mieszkania w tym miejscu i bezpieczeństwa poruszania się. Niezależnie od powyższego trudno znaleźć uzasadnienie przedmiotowych propozycji. W szczególności, że podawana informacja jakoby PTW Tryton postulowało te zmiany, nie znajduje potwierdzenia w ustaleniach Wspólnoty Droga Dębińska 5. Klub sportowy, który prowadzi działalność przy ulicy Piastowskiej jest za zachowaniem obecnego charakteru terenu i nieuzasadnione jest budowanie drogi wewnętrznej o nieograniczonym ruchu dla Klubu kosztem okolicznych mieszkańców. Mając na uwadze, że Klub ma ograniczoną skalę działalności, głównie sezonową, a Mieszkańcy cały rok użytkują swoje mieszkania w okolicy proponowanej drogi. V

- Wnioski i propozycje kompromisowe: Wskazuję, że projektowane zmiany zaburzają specyficzny charakter tego kameralnego miejsca w Poznaniu i władze Miasta, mając już po raz trzeci zgłoszone Uwagi, po raz trzeci procedując projekt powinny jednoznacznie rozwiązać problem i zmierzać do kompromisu. Proszę bezwzględnie zwrócić uwagę, że natężenie ruchu ulicznego przy głównej nitce ul. Droga Dębińska biegnącej w kierunku Dębca, która dodatkowo (z uwagi na bliskie sąsiedztwo zjazdu z autostrady i wobec planów budowy nowego centrum handlowego na Ratajach) dawno przestała być spokojna drogą, a jest jedna z głównych arterii miasta. Proponowane zmiany wobec dużego nasilenia ruchu spowodowałyby osaczenie ruchem pojazdów małej działki numer 11 gdzie znajdują się 4 bloki mieszkalne, i stanowiłoby to swoiste getto. Wobec tego należy zachować obecny kształt dróg, w okolicy i jedynie utwardzić ul. Piastowską aby zachowała swój charakter i przeznaczenie do małego ruchu dla gości parku nad Warta oraz mieszkańców okolicznych nieruchomości wraz z ruchem pieszym, który stanowi podstawę komunikacji. W szczególności, że powstaje nowe osiedle na działce numer 10/3, które będzie miało bezpośredni wjazd od ulicy Droga Dębińska, a projektowane drogi spowodowałyby paraliż wokół tego osiedla przez natężony ruch osób korzystających ze stacji paliw i mieszkańców, a ostatecznie ruch, ze stacji paliw i działki 10/3 gdzie planowane są lokale usługowe w sposób nieuzasadniony skierowany by został pod okna mieszkańców osiedla Droga Dębińska 5. mimo co należy zaznaczyć stacja paliw i działka 10/3 mają własne wjazdy i wyjazdy z nieruchomości, wobec tego jakie jest uzasadnienie budowy dodatkowej drogi? Ze względu na trwającą procedurę i po raz trzeci zgłaszanie uwag, już przy drugim wyłożeniu Planu, w imieniu Wspólnoty wskazałem możliwości kompromisu, który opracowany został po rozmowach z niezależnymi Architektami doradzającym Wspólnocie. Kompromis przewiduje wybudowanie dróg wewnętrznych jednak zagwarantowanie w sposób stały braku możliwości przejazdu między planowanymi drogami pojazdów mechanicznych i tym samym braku intensyfikacji ruchu w tym rejonie. Wobec powyższego wnoszę jak w petitum. VI - W zakresie stanu prawnego: 1. Na gruncie u.p.z.p. instytucja uwag do projektu planu zastąpiła instytucje protestów i zarzutów u.z.p. Uwagi może wnieść każdy, a więc zarówno osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, jak i organy władzy publicznej, w tym organy administracji właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu 227. Jest to uprawnienie nieograniczone żadnym warunkiem,

wystarczającą przesłanką jest kwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu 228. 2. Odnośnie do charakteru prawnego uwagi wypowiedział się NSA w wyroku z dnia 9 maja 2008 r., II OSK 45/08, LEX nr 497582. W jego ocenie uwaga nie jest środkiem swoistego zaskarżenia projektu planu i w istocie stanowi wyrażenie krytycznego stanowiska względem ustaleń projektu planu. Służy ona rozwiązywaniu konfliktów, jakie rodzi planowanie przestrzenne; ma także, w ocenie WSA w Gdańsku, którą sąd ten zawarł w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 r., II SA/Gd 576/07, LEX nr 390849, znaczenie prewencyjne, służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje. Racje te powinny zostać wzięte pod rozwagę. Przede wszystkim, jak podkreśla Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, rada gminy powinna rozważyć naruszenie interesu prawnego lub prawa osoby wnoszącej uwagi. Czyniąc to, powinna skonfrontować interes indywidualny z interesem przemawiającym za ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i uwzględnić okoliczności, które w myśl art. 1 ust. 1 u.p.z.p. uwzględnia się w zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga może dotyczyć zarówno części tekstowej, jak i graficznej 229 (zob. też tezy 16-17 komentarza do art. 20). 3. Nieskorzystanie z prawa do wnoszenia uwag przed uchwaleniem planu nie uniemożliwia późniejszego kwestionowania prawidłowości podjętej uchwały 230. Błędne jest stanowisko, zgodnie z którym wniesienie przez określony podmiot uwag do projektu planu miejscowego w trybie art. 18 u.p.z.p. czyni z tego podmiotu w każdej sytuacji podmiot legitymowany do złożenia skargi na uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 231(zob. tezy 16-17 do art. 20). Zamysł przeznaczenia terenu objętego pracami planistycznymi sformułowany w uchwale o przystąpieniu do sporządzania projektu m.p.z.p. podlega uszczegółowieniu oraz modyfikacji w trakcie realizacji kolejnych etapów procedury określonej w art. 17 u.p.z.p. Niewątpliwym wpływ na kształt projektu mają działania podejmowane w celu uzgodnienia jego treści z właściwymi organami współdziałającymi, w tym uwzględnienie opinii. Przypomnieć należy, że teren ten zwany Łęgami Dębińskimi i jego okolica w tym osiedle o którym mowa ma specyficzny charakter rekreacyjny, który wykazałem i w interesie Miasta jest jego zachowanie jako jednej z wizytówek decydującej o postrzeganiu Poznania i Władz Miasta przez obywateli.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieplanistyczna.

4. Zgłaszający uwagę: Lotos Paliwa Sp. z o.o..

4.1. Treść uwagi: Działając w imieniu LOTOS Paliwa spółka z o. o. spółka z o. o., która jest dzierżawcą na podstawie Umowy nr 2/94 z dnia 31 stycznia 1994 r. nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Królowej Jadwigi, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu XIV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO2P/00101146/4, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 9/2, 21/4, 22/3 oraz część działki 9/1, w ślad za Obwieszczeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „W rejonie mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty” w Poznaniu, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę niniejszym uwagi do przywołanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. LOTOS Paliwa spółka z o. o. w Gdańsku prowadzi na nieruchomości wyżej opisanej stację paliw należącą do sieci stacji własnych Spółki. Projekt planu przewiduje, że dla nieruchomości, która jest zagospodarowana obiektami stacji paliw, ustala się przeznaczenie terenu oznaczone U - „teren zabudowy usługowej w klinie zieleni”. Zgodnie z zapisami § 4 ust. 3 pkt. 2. lit. a projektu planu na terenie U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji przewidzianych planem oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Zapisy planu nie przewidują stacji paliw, co w związku z przywołanym zapisem oznacza, że lokalizacja stacji paliw na obszarze U jest sprzeczna z projektem planu. Wynika to z faktu wymienienia w § 3.ust. 1 pkt 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, póź. 1397 z późn. zm.) „instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego” jako przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko. Tego rodzaju rozstrzygnięcie jest nie tylko sprzeczne z interesem LOTOS Paliwa spółka z o. o. jako przedsiębiorstwa prowadzącego tego typu działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie, ale przede wszystkim niezgodne

z wyrażonymi w dokumentacji planistycznej intencjami, które legły u podstaw przyjętych rozwiązań planistycznych. Przedmiotowy teren oznaczony symbolem U znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Królowej Jadwigi i ul. Droga Dębińska. Stacja paliw wpisuje się doskonale w układ komunikacyjny służąc obsłudze znacznego ruchu pojazdów poruszających się po tej drodze. Co ważne, usługi stacji paliw, nie generują dodatkowego ruchu, ale obsługują istniejący. Związek funkcjonalny obiektu z drogami powoduje, że nie ma znaczenia okoliczność, że obiekt stacji paliw znajduje się w zakresie oddziaływania hałasu generowanego przez obie drogi. Zmiana funkcji planowana zapisami planu będzie w oczywisty sposób generować dodatkowy ruch samochodowy, co stoi w sprzeczności z deklarowaną funkcją ochronną planu. Znaczenie mają też warunki gruntowe panujące na przedmiotowym terenie. Generalnie warunki gruntowe panujące na omawianym obszarze są niekorzystne lub mało korzystne dla zabudowy, w szczególności zabudowy kubaturowej. Obiekt stacji paliw istniejący obecnie wydaje się, z uwagi na stosunkowo niewielkie rozmiary rozwiązaniem znacznie korzystniejszym niż obiekty kubaturowe do 20 m. Z tego punktu widzenia racjonalnym rozwiązaniem jest utrzymanie istniejącego przeznaczenia. Podobnie z terenami zielonymi. Teren stacji paliw objęty jest zielenią urządzoną, obiekty stacji są niewielkie i położone w głębi działki, co oznacza, że takie przeznaczenie komponuje się doskonale z otoczeniem, stanowiąc ciągłość z terenami zielonymi położonymi w pobliżu Warty. W ocenie wnoszącego uwagi nie ma żadnych przekonujących argumentów za usunięciem stacji paliw jako obiektu mieszczącego się w dozwolonym przeznaczeniu terenu U projektu planu miejscowego, co więcej takie wykorzystanie komponuje się doskonale z pozostałą częścią obszaru objętego planem.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

4.2.Treść uwagi: Dodatkowo proszę o uzupełnienie postanowień planu o możliwość posadowienia na terenie „U” tzw. pylonu cenowego, niezbędnego elementu zabudowy terenu stacją paliw. Pylony cenowe stanowią realizację prawnego obowiązku prezentowania ceny detalicznej i nie mogą być identyfikowane z reklamami wolnostojącymi. Niestety w praktyce organów administracyjnych pylon cenowy jest identyfikowany z reklamami wolnostojącymi, co oznacza niepotrzebne spory interpretacyjne. Uzupełnienie zapisu planu jest zatem niezbędne. Podsumowując, LOTOS Paliwa spółka z o. o. stoi na stanowisku, że wyłącznie możliwości lokalizacji stacji paliw na terenie przeznaczonym pod usługi, w sytuacji gdy takie jest

co najmniej kilkunastoletnie przeznaczenie przedmiotowego terenu jest w tym wypadku pozbawione podstaw i może być oceniane jako nadużycia władztwa planistycznego.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

§ 4

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE IV WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. Zgłaszający uwagę: Droga Dębińska 5, Wspólnota Mieszkaniowa w Poznaniu.

1.1. Treść uwagi: W imieniu Członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Droga Dębińska 5 - mieszkańców rejonu „mostu Królowej Jadwigi w paśmie rzeki Warty”, niniejszym Zarząd Wspólnoty zwraca się z prośbą o:

Interwencję w zakresie planowania przestrzennego dla wskazanego rejonu i przyjęcie uwag Wspólnoty zgłaszanych w trybie administracyjnym do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (po raz czwarty będzie w czerwcu 2016 roku wykładany plan zagospodarowania przedmiotowego terenu - Wspólnota nie zgadza się na intensyfikację ruchu na ul. Piastowskiej i prosi o pozostawienie obecnego przeznaczenie wskazanej ulicy dla celów rekreacyjnych i jako droga przeciwpożarowa).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na ograniczony dostęp z ul. Droga Dębińska oraz ul. Królowej Jadwigi do terenu oznaczonego symbolem U droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDWxs jest niezbędna do obsługi działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U. Ponadto drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDWxs, 2KDWxs stanowią obsługę komunikacyjną zgodną z wydaną decyzją pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz drogi te zapewniają dojazd do działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW/U. Plan dopuszcza stosowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym elementów uspokojenia ruchu.

1.2. Treść uwagi: Wydanie decyzji o przywróceniu do stanu pierwotnego nawierzchni ulicy Piastowskiej i terenu zielonego wokół (doszło do zniszczenia na działkach 21/5, 21/2, 22/2 - do której przylegają działki 12. 11 i 10/3). Uszkodzenie nawierzchni ulicy

Piastowskiej (przewidzianej jako trakt rowerowo pieszy i droga pożarowa) nastąpiło w związku z pracami budowlanymi w latach 2014 - 2015 na działce 10/3 - Inwestycja Spółki Joker w postaci budowy kompleksu biurowego. Ciężki sprzęt budowlany dokonał degradacji terenu i Inwestor na drogę wyrzucił zalegający mu gruz. Droga przypomina plac budowy, pełna jest dziur i w sytuacji opadów deszczu powoduje gromadzenie się znacznej ilości wody, która nie ma możliwości spływu i podmywa sąsiednie nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

1.3. Treść uwagi: Zlecenie Zieleni Miejskiej i ZDM w Poznaniu, zagospodarowanie i ochronę terenu wokół przedmiotowej ulicy Piastowskiej w rejonie mostu Królowej Jadwigi przy nieruchomości Droga Dębińska 3 i 5, a ul. Piastowska (działka 11 i 10/3) oraz pasma rzeki Warta. Obecnie teren ten stanowi „dziki parking” wykorzystywany przez pracowników wspomnianego kompleksu biurowego w sąsiedztwie i innych użytkowników, którzy parkują na trawnikach i nawet elementach wału przeciwpowodziowego. Jest to analogiczna sytuacja jak na Jeźycach, gdzie miasto podjęło działania, aby zlikwidować samowolę w parkowaniu pojazdów, które niszczą zieleń i naruszają ład organizacyjny. Proponujemy trawniki i skwery ogrodzić słupkami uniemożliwiającymi parkowanie pojazdów i wydzielić miejsca postojowe jedynie wzdłuż działek 11 i 10/3.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

1.4. Treść uwagi: Osobno Wspólnota zwróciła się o dzierżawę miejsc postojowych przy działce 10/3, aby stanowiły zabezpieczenie dla mieszkańców osiedla, a nie samowolny parking buforowy w rejonie przeznaczonym do rekreacji, gdzie przechodnie i rowerzyści „przeciskają się” pomiędzy samochodami. Nie wspominając już, że parkujące samowolnie samochody uniemożliwiają akcję ratunkową straży pożarnej i stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Dokonują napraw i przywrócenia pierwotnej funkcji terenu i dzierżawiąc parę miejsc postojowych Wspólnocie, Miasto Poznań zyska środki finansowe i zadba o zieleń w historycznym rejonie Poznania, ponieważ w tym miejscu znajdowały się słynne „Ogrody Ludwiki” i nadal powinien on być wizytówką skutecznie zarządzanej aglomeracji.

Zwracamy się do Pana Prezydenta, jako do osoby która rozumie potrzebę istnienia klinów zieleni w mieście Poznaniu i jest znana z walki o ich zachowanie. Wierzymy, że uda się przywrócić istniejącą zieleń pomiędzy ul. Droga Dębińska, a ul. Piastowską, kosztami związanymi z tymi pracami proponujemy obciążyć sprawcę powstałych szkód tj. firmę Joker.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

2. Zgłaszający uwagę: Fundacja Nasz Klub KW 04.

2.1. Treść uwagi: W oparciu o decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki wodnej w Poznaniu (TP-522/II/216/2014 z dnia 10.12.2014), która zezwala na budowę przystani wioślarskiej przy ulicy Piastowskiej 40 w Poznaniu dla Klubu Wioślarskiego KW – 04 ponownie prosimy o: zgodę na wyburzenie istniejących budynków z uwagi na ich zły stan techniczny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie dotyczy zakresu planu.

2.2. Treść uwagi: zgodę na wybudowanie nowej przystani wraz z obiektami towarzyszącymi, na działce będącej własnością Klubu KW 04. Posiadana działka o powierzchni 12821 m² będzie zabudowana w 28% nowymi obiektami. Maksymalna wysokość budynków to 15,60 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga niezgodna z ustaleniami „Studium” oraz ustawą Prawo wodne. „Studium” dopuszcza lokalizację jednego budynku o powierzchni do 150 m², wysokości do 12 m na terenie oznaczonym symbolem ZO, w granicach którego usytuowany jest wnioskowany teren. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE V WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1.1. Treść uwagi: §2 p.7), który podaje definicję słowa „szyld”: (...) należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności (...). Nie wiadomo, o jakie oznaczenie chodzi.

Wnoszę o doprecyzowanie: „(...) należy przez to rozumieć graficzne lub tekstowe lub graficzne i tekstowe oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności (...).”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa szyld jako oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności. Definicja nie wymaga uszczegółowienia. Obejmuje różne formy oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy.

1.2. Treść uwagi: §4 p. 2a), który brzmi: „(...) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków, (...)”. Dopuszczenie nie precyzuje, czy chodzi o łączną powierzchnię do 1,5m² wszystkich szyldów na elewacji, czy pojedynczego szyldu o powierzchni do 1,5 m². Takie ustalenie dopuszcza dowolność interpretacji planu przez jego użytkowników. W przypadku dopuszczenia urządzeń reklamowych (§4 p. 2b, ppkt pierwszy) odpowiednie doprecyzowanie zostało uwzględnione. Wnoszę o doprecyzowanie tego ustalenia, np. następująco: „(...) dopuszcza się lokalizację na elewacjach budynków szyldów o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1,5 m², (...)” lub....„(...) dopuszcza się lokalizację na elewacjach budynków szyldów o łącznej ich powierzchni nie większej niż 1,5 m², (...)”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Szyldy obejmują jedynie oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy nie oddziałują znacząco na przestrzeń. Dlatego też umożliwiono lokalizację szyldów bez ograniczania ich łącznej powierzchni. W przypadku urządzeń reklamowych, które w znacznym stopniu dysharmonizują przestrzeń, wprowadzono

dodatkowe ograniczenia między innymi dotyczące łącznej powierzchni urządzeń reklamowych.

1.3. Treść uwagi: §4 p. 2b) ppkt drugi, który brzmi: „(...) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych umieszczonych w wiatach przystankowych”. Nie negując „potrzeby” dopuszczania prawie wszędzie reklamy wnoszę o jednoczesne dopuszczenie możliwości wyposażania przystanków i wiat przystankowych w różne formy instalacji artystycznych, jak np. „zielone trawniki we Wrocławiu” i inne ciekawe rozwiązania.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizację urządzeń reklamowych umieszczonych w wiatach przystankowych. Jednakże nie ogranicza formy docelowej wiat przystankowych.

1.4. Treść uwagi: §4 p. 2c) który brzmi: „(...) dopuszcza się lokalizacja na terenie U jednego wolno stojącego pylonu reklamowego stacji benzynowej, o wysokości do 8 m i powierzchni ekspozycji nie większej niż 10 m². Słownik planu zawiera definicje takich pojęć, jak: szyld, urządzenie reklamowe i tablica informacyjna. Brakuje definicji „pylonu reklamowego”.

1) Wnoszę, by §2 uchwały uzupełnić o stosowną definicję, tym bardziej, że w p.1) nie zakazuje się lokalizacji pylonów reklamowych na innych terenach objętych granicami planu (!).

2) Wnoszę jednocześnie, by zakazem lokalizacji pylonów reklamowych objąć wszystkie pozostałe tereny w granicach planu, tak istotnie kształtujące krajobraz przyrodniczy i kulturowy tej części miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ograniczenia i definicję urządzenia reklamowego. Pylon reklamowy jest formą urządzenia reklamowego, w związku z powyższym nie ma potrzeby jego dodatkowego definiowania. W tekście mpzp wprowadzono korektę redakcyjną, tak by nie budziło wątpliwości, że pylon jest urządzeniem reklamowym.

1.5. Treść uwagi: §5 p.1c) który brzmi: „(...) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach, zapewnienie dopuszczalnych poziomów

hałasu w środowisku: - dla terenu MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali (...). Ustalenie jest niezgodne ze Studium uikzp m. Poznania i jest mylące w zakresie dopuszczenia „przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali”. Ustalenie takie może rodzić przypadki nadinterpretacji prawa przez inwestorów i urzędników. Wnoszę o wyeliminowanie z treści uchwały dopuszczenia „przypadku lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Uwzględnienie uwagi uniemożliwi zapewnienie ochrony akustycznej dla obiektów zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali.

1.6. Treść uwagi: §8 p.1.f), który ustala dla terenu MW/U „(...) dachy o dowolnej geometrii,”. Mając na względzie uwarunkowania wynikające z tzw. „dobrego sąsiedztwa” oraz przez szacunek dla istniejących na tym terenie wartości przestrzennych istniejącego budynku chronionego planem, wnoszę o ograniczenie geometrii dachu wyłącznie do formy płaskiej. Dachy płaskie zostały zrealizowane w ostatnich latach na wszystkich nowych budynkach mieszkalnych, na terenach położonych wzdłuż Drogi Dębińskiej, na odcinku od ul. Bielniki do skrzyżowania z ul. Królowej Jadwigi, a w tym na terenie nowego, sąsiedniego, osiedla nie objętego niniejszym planem. Ponadto, dopuszczenie do dowolnej geometrii może spowodować bałagan w przestrzeni, jeśli nowe budynki powstaną w oparciu o dopuszczenie treści p.1.g) ppkt drugi, ale z dachem o kątach nachylenia połąci innych niż na istniejącym budynku, chronionym planem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy z dachami o dowolnej geometrii jednakże w ustalonym zakresie. Nie przesądza czy zabudowa ze stromymi dachami ma mieć postać dwuspadową lub

wielospadową. Wyznacza wysokość zabudowy w zależności od rodzaju zastosowanego dachu. Ponadto ustala kąty nachylenia połaci dachowych w zależności od tego, czy jest to dach płaski lub stromy. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na terenie MW/U ma różnorodną formę połaci dachowych od stromych po płaskie.

1.7. Treść uwagi: §8 p.1.g) ppkt drugi, który ustala dla terenu MW/U „(...) wysokość zabudowy nie większą niż 16 m dla dachu stromego, w nawiązaniu do istniejącego budynku chronionego planem,”. Zgodnie z treścią uwagi zawartą w p.6 niniejszego pisma wnoszę o wykreślenie tego ustalenia, jako ustalenia nie gwarantującego uzyskanie możliwie najlepszych cech ładu i harmonii w zagospodarowaniu terenu tego fragmentu miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejąca zabudowa zlokalizowana na terenie MW/U ma różnorodną formę połaci dachowych od stromych po płaskie. Od strony ul. Droga Dębińska zlokalizowana jest zabudowa chroniona planem posiadająca stromy dach. Zasadne jest ustalenie parametrów dla zabudowy z stromym dachem uwzględniającą parametry budynku posiadającego wartość konserwatorską.

1.8. Treść uwagi: §10 p.1c) w związku z p.1e) ppkt pierwszy i 1f) które określają zakres możliwej docelowej zabudowy terenu 1US. Ustalenia planu w ww. zakresie są mylące. Treść punktu 1c) dopuszcza intensywność zabudowy w granicach 0,1 do 1,8, podczas gdy z zapisów zawartych w pozostałych wskazanych punktach wynika, że możliwa do uzyskania maksymalna intensywność zabudowy wynosi jedynie 1,2. Wnoszę o zmianę dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,8 na maksymalnie 1,3. Pozwoli to uniknąć błędów w odczytywaniu ustaleń planu, np. przy szacowaniu wartości nieruchomości. Wskaźnik intensywności zabudowy 1,8 wskazuje na możliwość zabudowy tego terenu budynkami o ilości kondygnacji 6 i wysokości zabudowy ca 20 m, co jest sprzeczne z ustaleniami zawartymi w punktach 1e) ppkt pierwszy i 1f).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa intensywność zabudowy w uwzględnieniu kondygnacji podziemnych. Ponadto ustala pozostałe parametry m.in. 30% pow. zabudowy oraz wysokość zabudowy

nie większą niż 12,0 m. Nie ma możliwości realizacji zabudowy posiadającej wysokość do 20 m.

1.9. Treść uwagi: §10 p.1g), który ustala m.in. dla terenu 1US „(...) dachy dowolnej geometrii”. Zgodnie z treścią uwagi nr 6 zwracam ponownie uwagę na ważną funkcję planu miejscowego, jako aktu normatywnego wyrażającego przepisy prawa obowiązujące na danym obszarze. Poprzez tę swoją konstytucyjną formę (art. 87 ust. 2 konstytucji RP) może kształtować ład i harmonię w przestrzeni w najwyższym stopniu, niezależnie od tego, kto jest właścicielem danego terenu. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego miasta wymagają konieczną tu konsekwencję w ustaleniu geometrii dachów, takiej geometrii, jaka została do tej pory zrealizowana na nowych budynkach mieszkalnych, zlokalizowanych wzdłuż ul. Droga Dębińska na odcinku od ul. Bielniki do skrzyżowania z ul. Królowej Jadwigi – czyli dachów płaskich. Wnoszę o ograniczenie geometrii dachów na terenie 1US wyłącznie do formy płaskiej. Na terenie 2US dopuszczenie dachów o dowolnej geometrii jest uzasadnione.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację zabudowy z dachami o dowolnej geometrii jednakże w ustalonym zakresie. Nie przesądza czy zabudowa ze stromymi dachami ma mieć postać dwuspadową lub wielospadową. Ustala kąty nachylenia połaci dachowych w zależności od tego, czy jest to dach płaski lub stromy. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na tym terenie ma różnorodną formę połaci dachowych od stromych po płaskie.

1.10. Treść uwagi: §10 p.2a), który „(...) dopuszcza zachowanie, przebudowę oraz odbudowę istniejących budynków na terenie 2US, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy”. Wnoszę o dopuszczenie możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na terenie 2US, choćby o kilka procent powierzchni terenu i o jedna kondygnację wyżej. Plan miejscowy musi stwarzać możliwość wieloletniego rozwoju takim terenom bez względu na to, kto jest ich właścicielem. Brak takich możliwości skazuje zbyt często obowiązujący plan miejscowy na jego zmianę pod wpływem nowych okoliczności zewnętrznych. Szkoda czasu i publicznych pieniędzy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 2US zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” na tym terenie ogranicza zabudowę i dopuszcza możliwość lokalizacji tylko jednego budynku do 150 m² o wysokości do 12 m. Rozbudowa istniejących budynków byłaby niezgodna ze Studium.

1.11. Treść uwagi: §11 p.2c), który brzmi: (...) W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP: ustala się: funkcję sportowo-rekreacyjną i kultury oraz towarzyszącą im funkcje administracyjno-biurową, wystawienniczą, konferencyjną lub gastronomiczną, (...).”Zapewne intencją PT Autora planu było przypisanie tego ustalenia dla terenu 2ZP. Niestety, sposób zapisu §11 tej uchwały oznacza dopuszczenie ww. funkcji również na terenie 1ZP, co stoi w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w §17 p.2a).

Jeśli intencją planu jest dopuszczenie lokalizacji ww. funkcji, to wnoszę:

- 1) by na rysunku planu na terenie 1ZP pojawiły się odpowiednie linie zabudowy, a treść §17 p.2a) została odpowiednio zmieniona,
- 2) by w treści uchwały określone zostały wszystkie niezbędne cechy zagospodarowania terenu 1ZP, tj. wysokości zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, geometrie dachów, wraz z rezygnacją zapisu, zawartego w p3) tego paragrafu.

Jeśli nie, to wnoszę, by w treści uchwały w p.2c) dopisać, że dotyczy terenu 2ZP.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla terenu 1ZP miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala jedynie pow. biologicznie czynną. Dla tego terenu nie wprowadzono linii zabudowy oraz nie określono parametrów zabudowy, tym samym nie ma możliwości realizacji budynków.

1.12. Treść uwagi: §12 p.1c), który dla terenów 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ ustala: „(...) na przedłużeniu terenu KD-G w strefie wskazanej na rysunku planu lokalizację mostu wyposażonego w jezdnię, torowisko tramwajowe oraz dwustronne chodniki i ścieżki rowerowe, z dopuszczeniem zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe lub pasy rowerowe”. Ustalenie jest nieprecyzyjne i sugeruje, że Prezydent Miasta Poznania

zamierza zrezygnować również (jak w przypadku przeprawy drogowej Berdychowo-Gazownia) z "jezdni, torowiska tramwajowego oraz dwustronnych chodników" w ciągu ul. Królowej Jadwigi na rzecz „ścieżek pieszo rowerowych lub pasów rowerowych”.

Jeśli tak, to wnoszę o wykreślenie tego ustalenia, jako niezgodnego ze Studium uikzp m. Poznania.

Jeśli nie, wnoszę o preredagowanie tego ustalenia w taki sposób, by plan pod tym względem nie budził zbędnych wątpliwości.

Wątpliwości tych nie rozwiewają zapisy §14 p.3).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację mostu drogowego z dopuszczeniem ścieżek pieszo-rowerowych lub pasa rowerowego jako uzupełnienia wyposażenia obiektu inżynierskiego.

1.13. Treść uwagi: §13, który „W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się na przedłużeniu terenu KD-G, w strefie wskazanej na rysunku planu, lokalizację mostu wyposażonego w jezdnie, torowisko tramwajowe oraz dwustronne chodniki i ścieżki rowerowe, z dopuszczeniem zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe lub pasy rowerowe.” Ustalenie jest nieprecyzyjne i sugeruje, że Prezydent Miasta Poznania zamierza zrezygnować również (jak w przypadku przeprawy drogowej Berdychowo-Gazownia) z „jezdni, torowiska tramwajowego oraz dwustronnych chodników” w ciągu ul. Królowej Jadwigi na rzecz „ścieżek pieszo rowerowych lub pasów rowerowych”.

Jeśli tak, to wnoszę o wykreślenie tego ustalenia, jako niezgodnego ze Studium uikzp m. Poznania.

Jeśli nie, wnoszę o preredagowanie tego ustalenia w taki sposób, by plan pod tym względem nie budził wątpliwości.

Wątpliwości tych nie rozwiewają zapisy §14 p.3

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację mostu drogowego z dopuszczeniem ścieżek pieszo-

rowerowych lub pasa rowerowego jako uzupełnienia wyposażenia obiektu inżynierskiego.

1.14. Treść uwagi: §17 p.2a), który zakazuje „lokalizacji budynków na terenach komunikacji oraz na terenach 1ZP, 1ZO/ZZ, 2ZO/ZZ i WS, z wyjątkiem kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe na terenach komunikacji.” Teren WS oznacza „teren wód powierzchniowych śródlądowych”, czyli rzekę Wartę. Jakie znaczenie ma więc uchwalenie przez Radę Miasta Poznania zakazu lokalizowania w nurcie rzeki Warty „budynków”, czyli zgodnie z polskim prawem budowlanym „obiektów budowlanych, trwale związanych z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundament i dach”?

Wnoszę o zlikwidowanie tego ustalenia w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprecyzowują, w jakich miejscach jest zakaz realizacji zabudowy.

1.15. Treść uwagi: Legenda do rysunku planu i sam rysunek planu, jako załącznik graficzny do uchwały wskazuje, w których miejscach na terenach 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ zlokalizowane zostały „strefy dojść i dojazdów do linii brzegowej rzeki Warty”. Dojścia i dojazdy są strefami komunikacji. Plan dopuszcza lokalizację budynków, w postaci „kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe, jeśli są zlokalizowane na terenach komunikacji”. Oznacza to, że wbrew zakazowi, o którym jest mowa w p.2a, na dolnym tarasie rzeki Warty będzie można postawić kiosk (kioski), byleby był (były) wbudowany(e) w wiatę (wiaty) przystankową(e). Plan pod tym względem nie definiuje co to jest wiaty przystankowa. W związku z powyższym ustalenie takie może prowadzić do nieporozumień pomiędzy potencjalnym inwestorem, który złoży w urzędzie wniosek o wyrażenie zgody na postawienie kiosku (np. sprzedaż lodów) na terenie np. 1ZO/ZZ w obszarze dojść i dojazdów komunikacyjnych do brzegu rzeki Warty, wpisując ten kiosk w projekcie budowlanym w wiatę przystankową, a urzędem.

Wnoszę o taki zapis tego ustalenia, by do takiej sytuacji nie mogło dojść.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiają jedynie lokalizację kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty

na terenach komunikacji a nie w strefach dojsć i dojazdów do linii brzegowej. Strefy dojsć i dojazdów nie są terenami drogowymi (komunikacji).