

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA POZNANIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULICY T. MATECKIEGO
– CZĘŚĆ A” W POZNANIU.**

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

Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Mieszkańców Osiedla Marysieńki, ul. Wiedeńska 73, 60-683 Poznań

1) uwaga dotyczy: W § 3 W zakresie przeznaczenia terenów ustala się: pkt 5) - skreślić zapis „z uwzględnieniem § 10 pkt 2) lit. a)” (*projekt planu dopuszcza lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2 300 m²*).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W paragrafie 3 projektu planu zapisano przeznaczenie pod zabudowę usługową, a ponieważ na działce nr 6/6, ark. 23, obręb Piątkowo wydano zezwolenie na zbieranie odpadów (decyzja nr OS-II.6233.252.2014), dopuszczono także lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², sankcjonując tym samym status powyższej działki.

Przedmiotowy obszar, zgodnie ze Studium, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jednak zgodnie z rozdziałem 2.3.9. Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (tom II Studium) „dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”.

Wprowadzone dopuszczenie w ramach terenu U umożliwia – a nie nakazuje – lokalizację usług zbierania odpadów. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami kolei sposób zabudowy nieruchomości może być istotnie ograniczony m.in. ze względu na konieczność zapewnienia wymaganych standardów akustycznych. Jednak po wybudowaniu wiaduktu/tunelu nad/pod torami kolejowymi w kierunku Maraska obszar może stać się atrakcyjny inwestycyjnie. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dla terenu U umożliwią znacznie racjonalniejsze wykorzystanie terenu, aniżeli ma to miejsce w ramach obecnie prowadzonej działalności. Analiza powyższego prowadzi do dostrzeżenia szansy, że nowy zakres inwestycyjny docelowo wyprze obecnie prowadzoną działalność zbierania odpadów.

2) uwaga dotyczy: W § 3 określić rodzaj dopuszczanej usługi (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren usługowy wskazany w projekcie planu usytuowany jest po zachodniej stronie ulicy T. Mateckiego. Docelowo położony będzie pomiędzy torami kolejowymi, ul. T. Mateckiego i przedłużeniem obecnej ul. T. Mateckiego (w formie wiaduktu lub tunelu). Natomiast na pozostałym terenie objętym projektem planu zabudowa usługowa została dopuszczona jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wyznaczono także teren usług zdrowia. Dlatego też w projekcie planu nie umieszczono ograniczeń katalogu funkcji usługowych, które można na tym obszarze zlokalizować.

Szczegółowe określanie rodzaju funkcji mogłoby być mocno ograniczające. Nie zawsze autorzy planów miejscowych są w stanie przewidzieć wszystkich możliwych przypadków. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym (KRS) oraz zawartą w nim Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. poprzez wykluczenie czy nieprzewidzenie pożądanego rodzaju usługi, mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu końcowego.

3) uwaga dotyczy: W § 3, pkt 9) - likwidacja zapisu „teren publicznego ciągu pieszo -rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem kxr”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren kxr jako publiczny ciąg pieszo-rowerowy gwarantuje komunikację pieszą i rowerową między osiedlami Marysieńki oraz Złote Ogrody; znajduje się mniej więcej w połowie odległości między ulicami bł. Marka z Aviano i planowaną ul. Nową Szymanowskiego. Brak tego połączenia wydłużałby przejście między centralnymi punktami

odcinków ulic T. Mateckiego i F. Stróżyńskiego, gdzie usytuowane są m.in. przystanki autobusowe, mniej więcej dwukrotnie (do ok. 900 m, wobec 450 m przez ul. Chocimską). O potrzebie takiego przejścia świadczy już istniejące, nieformalne przejście do ul. Chocimskiej. Zaplanowane dodatkowe połączenie z ul. Wilanowską rozproszy ruch pieszy i rowerowy na dwie trasy.

Należy również zaznaczyć, że do powyższego projektu planu podczas procedury wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły pisma, w których podnoszono zasadność pozostawienia powyższego publicznego ciągu pieszo-rowerowego.

4) uwaga dotyczy: W § 3 dodać zapis „teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW_{xr}”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren kxr jako publiczny ciąg pieszo-rowerowy gwarantuje komunikację pieszą i rowerową między osiedlami Marysieńki oraz Złote Ogrody. Uznanie projektowanego ciągu pieszo-rowerowego za cel publiczny umożliwi wykup przez Miasto gruntu będącego obecnie własnością prywatną. Wyznaczenie terenu kxr zakończy spór toczący się między Wspólnotą Mieszkańców z ul. T. Mateckiego 21-24 a właścicielem gruntu, przez który przebiega obecnie nieformalne przejście do ul. Chocimskiej. Zaplanowanie ciągu pieszo-rowerowego nie ma istotnego wpływu na kwestię, czy ulice osiedla Marysieńki mają charakter dróg publicznych czy wewnętrznych, zwłaszcza w przypadku, gdy właścicielem tych gruntów jest Miasto. Wątpliwości związane z własnością terenów drogowych na osiedlu Marysieńki wyjaśnia ZDM w piśmie z 10 września 2019 r. (załącznik nr 3 uwagi). Działki zajęte pod istniejące ulice Chocimską, Wiedeńską i Wilanowską należą do zasobów Miasta Poznania. Udostępniony na stronie internetowej (<https://zdm.poznan.pl/pl/ulice-zdm>) spis dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w administracji ZDM potwierdza nadanie ww. ulicom kategorii dróg publicznych, co nie jest uzależnione od spełnienia parametrów określonych w cyt. w uwadze rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 43, z późn. zm.). Dodatkowo nowelizacja tego rozporządzenia z dnia 1 sierpnia 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643) wyeliminowała regulacje określające standardowe szerokości dróg publicznych. W rozporządzeniu nie definiuje się też parametrów dróg publicznych w strefie zamieszkania, a taka funkcjonuje na os. Marysieńki. Zapisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 1997 r. Nr 98, poz. 602) definiują strefę zamieszkania jako obszar obejmujący drogi publiczne lub inne

drogi. Nie jest więc prawdą, że wyznaczenie strefy zamieszkania przez postawienie znaków D-40 oznacza, że objęte strefą drogi są drogami wewnętrznymi. W związku z tym, z publicznych ulic Chocimskiej, Wiedeńskiej i Wilanowskiej może korzystać każdy mieszkaniec oraz przechodzień, niezależnie od tego, czy ulice stanowią bezpośrednią obsługę komunikacyjną osiedla Marysieńki czy dostęp do terenów zlokalizowanych wokół. Uściślając kwestię dostępu: załączone do uwagi pismo Zarządu Dróg Publicznych do Wydziału Urbanistyki i Architektury z dnia 18.07.2014 r. (załącznik nr 2 uwagi) dotyczy wydania negatywnej opinii jedynie dla dojazdu do planowanej zabudowy na terenie działki nr 39/22, ark. 22, obręb Piątkowo, do której wg wniosku inwestora obsługa komunikacyjna (również samochodowa) miała odbywać się wyłącznie od ul. Chocimskiej. Skutkowało to złożeniem przez inwestora kolejnego wniosku. W wydanej decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.05.2014 r. do ww. działki zapewniono obsługę komunikacyjną od strony ul. T. Mateckiego oraz dopuszczono podłączenie ciągu pieszego do ul. Chocimskiej, uzależniając jego realizację od odrębnych uzgodnień z Zarządem Dróg Miejskich (w zakresie lokalizacji i projektu budowlanego). Zapisy planu uwzględniają również wydane pozwolenia na budowę dla budynków zlokalizowanych na terenach 3MW, 4MW, 5MW i 7MW. Obsługa komunikacyjna tych terenów odbywa się dwoma zjazdami z ul. T. Mateckiego. Uwzględniając wszystkie czynniki oraz mając na celu działanie służące ogółowi mieszkańców, wyznaczono teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego kxr, w celu ułatwienia komunikacji pieszo-rowerowej między osiedlami Marysieńki a Złote Ogrody oraz ulicami T. Mateckiego i F. Stróżyńskiego. Kontynuacja ciągu w strefie zamieszkania umożliwia swobodne poruszanie się pieszych po całej szerokości drogi, ponieważ mają oni pierwszeństwo przed pojazdami. Strefa zamieszkania nie wyklucza również możliwości przejazdu rowerem przez teren osiedla Marysieńki. Ponadto strefę zamieszkania wprowadza się w celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na dzieci, ponieważ wg zapisów ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 1997 Nr 98, poz. 602) dziecko w wieku do 7 lat może korzystać z drogi tylko pod opieką osoby, która osiągnęła wiek co najmniej 10 lat. Nie dotyczy to strefy zamieszkania. W tych uwarunkowaniach, przy założeniu przestrzegania przepisów prawa, nietrafione są zawarte w uzasadnieniu uwagi stwierdzenia o zagrożeniu bezpieczeństwa czy przebywania dzieci bez opieki. Niemniej jednak, w celu rozproszenia ruchu pieszego i rowerowego w projekcie planu zamiast jednego nieformalnego przejścia od ul. Chocimskiej zaplanowano dodatkowe połączenie z ul. Wilanowską. Ponadto dla części mieszkańców z terenów położonych w południowej części planu najkrótszą drogą w kierunku ul. F. Stróżyńskiego

będą chodniki i ścieżki rowerowe zaplanowane na terenie 2KD-G (przedłużenie ul. K. Szymanowskiego).

5) uwaga dotyczy: Na rysunku planu zmienić przebieg KDW_{xr} – wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu 8MW do terenu 2KD-G i UZ.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie terenu KDW_{xr} wzdłuż maksymalnie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 8MW spowodowałoby, że ruch pieszy i rowerowy kierowany byłby nie najkrótszą możliwą drogą do ul. F. Stróżyńskiego, ale w kierunku przychodni zdrowia, do której od os. Złote Ogrody doprowadzone będą chodnik i ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Nowej Szymanowskiego. Proponowane połączenie jedynie dublowałoby tę trasę, wykorzystując infrastrukturę drogową, która jest niezbędna niezależnie od rozstrzygnięcia niniejszej uwagi.

6) uwaga dotyczy: W § 3 dodać zapis „Teren Zieleni Izolacyjnej - oznaczony na rysunku planu symbolem- ZI”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W północnej części obszaru projektu planu istnieją nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, niespełniająca istniejącego sąsiedztwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dlatego też do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań mających na celu minimalizowanie ewentualnych konfliktów. Stąd w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. wyznaczono strefę zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

Dodatkowo, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), 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.

7) uwaga dotyczy: W § 4 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się : pkt 2) lit. f) - zmienić zapis przez dodanie „...z wyłączeniem terenu Zieleni Izolacyjnej” (*projekt planu dopuszcza lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy*).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające na celu neutralizację ewentualnych negatywnych skutków w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni (ale nie wydzielono osobnego terenu zieleni izolacyjnej), w której zakazano dojazdów do budynków i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia w strefie zieleni w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

8) uwaga dotyczy: W § 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się: Dodać zapis – „Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że w projekcie planu wyznaczono teren pod zabudowę usługową, na którym zgodnie ze stanem istniejącym dopuszczono lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², oraz z powodu niewielkich możliwości lokalizacji usług na pozostałym obszarze projektu planu (istniejącego terenu usług zdrowia oraz dopuszczenia lokalizacji usług jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych) nie wprowadzono zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie oznacza to jednak, że przy braku powyższego zakazu inwestor będzie mógł wprost zlokalizować

przedsięwzięcia uciążliwe/szkodliwe dla sąsiadującej zabudowy. Każdorazowo przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę dla inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.).

9) uwaga dotyczy: W § 5 Dodać zapis – „Nakaz odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych, dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, MN/MW, U do istniejącej lub planowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zlokalizowanej w ul. Mateckiego.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w paragrafie. 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

10) uwaga dotyczy: W § 5 Dodać zapis – „Nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z istniejącej lub planowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Mateckiego”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w art 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

11) uwaga dotyczy: W § 5 pkt 10) - zmienić zapis strefa zieleni na: „Teren Zieleni Izolacyjnej”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W północnej części obszaru projektu planu istnieją nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, niespektująca istniejącego sąsiedztwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dlatego też do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań mających na celu minimalizowanie ewentualnych

konfliktów. Stąd w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. wyznaczono strefę zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia powierzchni obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

Dodatkowo, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) 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.

12) uwaga dotyczy: W § 5 pkt 10 lit. a) - skreślić słowa „z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych”;

lit. b) - likwidacja tego zapisu;

lit. d) - likwidacja tego zapisu.

(projekt planu ustala lokalizację stref zieleni w miejscach wskazanych na rysunku planu, w których:

a) zakazuje się lokalizacji:

- miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych,

- dojazdów do budynków,

b) dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych,

d) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, o ile nie będą one kolidować z niezbędnymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej, w tym służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych.)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu w strefach zieleni zakazano lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające na celu neutralizację ewentualnych negatywnych skutków w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z badaniami GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak w zabudowaniach sąsiednich, wymaga dopuszczenia w strefie zieleni w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów. Z uwagi na znaczenie szczegółowych zapisów dla strefy zieleni oraz z powodu problemów, jakie mogą na przedmiotowym obszarze wyniknąć w kontekście zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zdecydowano się na wprowadzenie następujących ustaleń: „w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych oraz dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, o ile nie będą one kolidować z niezbędnymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej, w tym służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych”. Powyższe dopuszczenia wynikają z analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zarówno w formie naziemnej, np. przez oczka wodne, czy też podziemnej, np. przez zbiorniki retencyjne. Istotą projektu planu było zastosowanie takich rozwiązań, które nie uniemożliwią docelowego zagospodarowania zgodnego z przepisami wyższymi rangą.

13) uwaga dotyczy: W § 6 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: dodać zapis: - „Nakaz lokalizacji placów zabaw, placówek oświatowych, ochrony zdrowia oraz wydzielenie Terenów Zieleni Urzędzonej.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części, w której w projekcie planu (już tym z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) wydzielono teren usług zdrowia, oznaczony symbolem UZ, a także w części poza terenami dróg publicznych i kolei, gdzie umożliwiono lokalizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

W pozostałym zakresie uwaga została nieuwzględniona. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, iż lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urzędzonej czy terenu

oświaty jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zieleń, a także umożliwiają lokalizację usług oświaty, np. w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

Dodatkowo należy zauważyć, że omawiany obszar planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczony pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Zatem, analizując kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, można stwierdzić, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z klasoużytkiem, istnieje zwarty obszar leśny obecnie należący do właścicieli prywatnych. Dlatego też w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej znajdujących się po wschodniej czy zachodniej stronie projektu planu.

14) uwaga dotyczy: Dodać § „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZI ustala się:

14.1) szerokość 15 m od granicy działek os. Marysieńki;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia do projektu planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefy zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych (powyższe ustalenia znajdowały się już w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu). Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

14.2) zakaz lokalizacji w tym pasie kondygnacji podziemnych oraz jakichkolwiek zbiorników retencyjnych i innych urządzeń podziemnych;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że z przestrzennego punktu widzenia istotne są szczegółowe zapisy dla strefy zieleni oraz z powodu problemów, jakie mogą na przedmiotowym obszarze wynikać w kontekście zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zdecydowano się na wprowadzenie następujących ustaleń: „w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, lokalizację innych elementów infrastruktury technicznej niż te, o których mowa powyżej, wyłącznie jako podziemnych, oraz dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, o ile nie będą one kolidować z niezbędnymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej, w tym służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych”. Powyższe dopuszczenia wynikają z analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zarówno w formie naziemnej, np. przez oczka wodne, czy też podziemnej, np. przez zbiorniki retencyjne. Istotą projektu planu było zastosowanie takich rozwiązań, które nie uniemożliwią docelowego zagospodarowania zgodnego z przepisami wyższymi rangą. Dodatkowo wskazać należy, iż w wyznaczonej strefie zieleni przebiega istniejąca podziemna linia kablowa, stąd nie zakazywano podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

14.3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i dojazdów do posesji;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia w strefie zieleni (co miało już miejsce na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) zakazu dojazdów do posesji oraz lokalizacji miejsc postojowych. Jednak w projekcie planu wyłączono z powyższego zakazu kondygnacje podziemne. Wynika to z faktu, że dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich, wymaga dopuszczenia w strefie zieleni w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

14.4) nakaz nasadzenia/lokalizacji zieleni wysokiej."

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że w strefie zieleni dopuszczono lokalizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych, projekt planu nie narzuca nasadzeń zieleni wysokiej, natomiast jej nie uniemożliwia. Dopiero na etapie wnioskowania o decyzje o pozwolenia na budowę będzie można jednoznacznie przesądzić, jaki rodzaj zieleni będzie mógł być realizowany w strefie zieleni. Na powyższą decyzję będą miały wpływ dwie

istotne kwestie: jak zostanie rozwiązany problem lokalizacji miejsc postojowych oraz jakie rozwiązania infrastrukturalne zostaną zaimplementowane do projektu realizacyjnego.

15) uwaga dotyczy: W § 10 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

Skreślić zapis pkt 2) lit. a) (*projekt planu dopuszcza lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2 300 m²*).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W paragrafie 3 projektu planu zapisano przeznaczenie pod zabudowę usługową, a ponieważ na działce nr 6/6, ark. 23, obręb Piątkowo wydano zezwolenie na zbieranie odpadów (decyzja nr OS-II.6233.252.2014), dopuszczono także lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², sankcjonując tym samym status powyższej działki.

Przedmiotowy obszar, zgodnie ze Studium, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jednak zgodnie z rozdziałem 2.3.9. Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (tom II Studium) „dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”.

Wprowadzone dopuszczenie w ramach terenu U umożliwi - a nie nakazuje - lokalizację usług zbierania odpadów. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami kolei, sposób zabudowy nieruchomości może być istotnie ograniczony m.in. ze względu na konieczność zapewnienia wymaganych standardów akustycznych. Jednak po wybudowaniu wiaduktu/tunelu nad/pod torami kolejowymi w kierunku Moraska obszar może stać się atrakcyjny inwestycyjnie. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dla terenu U umożliwią znacznie racjonalniejsze wykorzystanie terenu aniżeli ma to miejsce w ramach obecnie prowadzonej działalności. Analiza powyższego prowadzi do dostrzeżenia, szansy, że nowy zakres inwestycyjny docelowo wyprze obecnie prowadzoną działalność zbierania odpadów.

16) uwaga dotyczy: W § 10 Dodać zapis - z określeniem rodzaju dopuszczonych usług.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren usługowy wskazany w projekcie planu usytuowany jest po zachodniej stronie ulicy T. Mateckiego. Docelowo położony będzie pomiędzy torami kolejowymi,

ul. T. Mateckiego i przedłużeniem obecnej ul. T. Mateckiego (w formie wiaduktu lub tunelu). Natomiast na pozostałym terenie objętym projektem planu zabudowa usługowa została dopuszczona jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wyznaczono także teren usług zdrowia. Dlatego też w projekcie planu nie umieszczono ograniczeń katalogu funkcji usługowych, które można na tym obszarze zlokalizować.

Szczegółowe określanie rodzaju funkcji mogłoby być mocno ograniczające. Nie zawsze autorzy planów miejscowych są w stanie przewidzieć wszystkie możliwe przypadki. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym (KRS) oraz zawartą w nim Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. poprzez wykluczenie czy nieprzewidzenie pożądanego rodzaju usługi, mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu końcowego.

17) uwaga dotyczy: W §13 zmienić pkt 4) lit a) na „lokalizację jezdni po jednym pasie ruchu w każdą stronę oraz obustronnych chodników i ścieżek rowerowych”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy uchwały w § 13 pkt 4 lit. a wskazują, że na terenie 2KD-G ustala się lokalizację dwóch jezdni po nie mniej niż dwa pasy ruchu każda oraz obustronnych chodników i ścieżek rowerowych. Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. Nowej Szymanowskiego, oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), jest także możliwość przeznaczenia pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Uchwała mpzp nie wypowiada się co do czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania (możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni).

18) uwaga dotyczy: W § 19 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

Skreślić zapis - pkt 3) w całości. (*Projekt planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:*

1) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;

2) na terenach dróg wewnętrznych oraz dla wyznaczonego w planie ciągu szerokość:

a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,

b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5,0 m,

c) ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2,0 m,

- d) *ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m,*
 - e) *chodników i ciągów pieszych nie mniejszą niż 2,0 m;*
- 3) *dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1 i 2:*
- a) *w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1 i 2,*
 - b) *w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,*
 - c) *dla jezdni i pieszo-jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego definiuje się parametry m.in. dróg wewnętrznych, ciągów publicznych oraz tzw. pieszo-jezdni, dla których nie istnieją przepisy odrębne. Kwestionowane zapisy, umożliwiające fragmentaryczne obniżenie ustalonych zapisami planu parametrów, pozwolą na realizację elementów infrastruktury transportowej w rejonach przeszkód niemożliwych do zidentyfikowania w fazie sporządzania projektu mpzp lub wynikających z późniejszych zmian w zagospodarowaniu pasa drogowego, np. w organizacji ruchu. Wskazane do usunięcia zapisy są podobne do regulacji występujących w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), np.: „W przypadku konieczności zastosowania rozwiązań uspokajających ruch [...] szerokość pasa ruchu może być zmniejszona o 0,25 m; [...] Szerokość chodnika nieusytuowanego bezpośrednio przy jezdni, pasie postojowym lub zatoce postojowej nie powinna być mniejsza niż 1,5 m, a w przypadku przebudowy drogi, wyłącznie w miejscu występowania przeszkody, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 1,0 m”. Z treści uwagi wynika, że kwestionowane zapisy dotyczą dróg na os. Marysieńki, a więc terenu położonego poza granicami mpzp.

19) uwaga dotyczy: W § 20 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się :

Dodać zapis: "Nakaz podłączenia do istniejącej lub planowanej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Mateckiego."

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów

normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w artykule 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych

lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

20) uwaga dotyczy: Dla wszystkich paragrafów (wskaźniki i parametry) określić maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych (dla wszystkich terenów).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla uzyskania ładu przestrzennego najważniejsze nie jest określanie ilości kondygnacji, a docelowa wysokość podana w metrach względnych, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi. Na docelową ilość kondygnacji nadziemnych mogą wpłynąć różnice w określaniu wysokości, np. pierwszej kondygnacji, czy dopuszczenie kondygnacji podziemnych, skutkujące określeniem nieco wyższego poziomu parteru, a także zastosowanie różnych materiałów konstrukcyjnych czy odmiennych technologii. Konkludując: dla uzyskania zamierzonego efektu planistycznego najważniejszym parametrem jest wysokość podana w metrach, a uszczegółowienie ustaleń projektu planu w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych dla planowanej zabudowy nie dość, że nie gwarantuje ładu przestrzennego, to jeszcze może w istotny sposób ograniczać sposób zabudowy.

Dodatkowo wskazać należy, iż ustawodawca nie oblicuje do wskazywania ilości kondygnacji w planie miejscowym, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów.

21) uwaga dotyczy: Dla wszystkich paragrafów (wskaźniki i parametry) określić maksymalnie 1 (jedną) kondygnację podziemną (dla wszystkich terenów).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji kondygnacji podziemnych, jednak nie narzuca ich ilości. Z uwagi na wiele czynników, w tym warunki gruntowe, dopiero na etapie projektu technicznego/realizacyjnego będzie można określić optymalne zagospodarowanie działki budowlanej, oczywiście zakładając spełnienie wielu wymogów, w tym wynikających z przepisów odrębnych.

22) uwaga dotyczy: Dla wszystkich §§ (wskaźniki i parametry) nakazać kondygnacje podziemne w linii kondygnacji nadziemnych - w nieprzekraczalnej linii zabudowy - szczególnie wzdłuż pasa zieleni od strony os. Marysieńki - tereny 1MW i 8MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Wynika to z faktu, iż przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni (ale nie wydzielono osobnego terenu zieleni izolacyjnej), w której zakazano dojazdów do budynków i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowy sąsiedniej, wymaga dopuszczenia w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

23) uwaga dotyczy: Na terenach 6MW i 8MW lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej. Zabudowa mieszkaniowa powinna zostać określona na całym obszarze objętym planem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie

planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

24) uwaga dotyczy: Zasadne jest wydzielenie z terenu kolei "kk" terenu infrastruktury technicznej "IT", obejmującego trasę kolektora sanitarnego wraz z terenem niezbędnym do jego obsługi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nie praktykuje się wyodrębniania terenowego gruntów w ramach obszarów kolejowych tylko i wyłącznie pod infrastrukturę techniczną liniową. Wynika to przede wszystkim z kwestii własnościowych oraz ewentualnych kosztów wykupów pod inwestycje celu publicznego, do których zaliczają się tereny infrastrukturalne. Istotny jest również fakt, iż sam gestor sieci nie upominał się o powyższe rozwiązanie. Wynikać to może z faktu, iż dla przebiegu kolektora uzyskał służebność przesyłu przez tereny kolejowe. Dodatkowo PKP w ramach projektu „Prace na obwodnicy towarowej Poznania” przewiduje budowę infrastruktury w szerokości całego istniejącego pasa terenu kolejowego. Zatem teren, pod którym przebiega kolektor sanitarny na terenach kolejowych, zostanie także wykorzystany przez właściciela gruntu – PKP, pod infrastrukturę kolejową.

25) uwaga dotyczy: Uwaga do Prognozy Skutków Finansowych, str. 5 - Źródła informacji i wykorzystane materiały. Nasze zastanowienie wzbudził fakt, że MPU przy pracach nad omawianym planem posługuje się materiałami np. „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004”, czy np. „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta 2003”. Czy w 2019 roku materiały sprzed ponad 15 laty jest najlepszym źródłem?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Podstawowymi materiałami, na podstawie których sporządzana jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, są wskazane w prognozie:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- dane na temat rynkowych cen nieruchomości - aktualizowane w każdym roku;
- dane na temat cen rynkowych wykonania infrastruktury technicznej (drogowej i sieciowej);
- dane z ZDM na temat kosztów budowy dróg (dane z 2019 r.).

Pozostałe źródła są jedynie pomocnicze w procesie sporządzania prognozy.

26) uwaga dotyczy: Uwaga do Prognozy Skutków Finansowych, str. 16 - Prognozowane wpływy z renty planistycznej. W prognozie nie założono pobrania opłaty planistycznej. Jest to niezgodne z zapisami tekstu uchwały § 22 „Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Prognoza wykazuje potencjalne dochody generowane przez nowe zagospodarowanie z tytułu podatków, opłat: adiacenckich i planistycznej oraz sprzedaży gruntów miejskich, które w okresie horyzontu prognozy, wiążącym się z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, szacowane są jako możliwe do osiągnięcia.

Opracowanie zawiera hipotetyczne symulacje, które mogą, ale nie muszą, wystąpić. Na ich podstawie nie jest możliwe określenie wiążących wartości roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa, ale także sytuacją społeczno-gospodarczą.

Przesłankami ustalenia renty planistycznej są: fakt wzrostu wartości nieruchomości będącej wynikiem uchwalenia lub zmiany przez radę gminy mpzp oraz zbycie nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące. Dopiero łączne spełnienie tych przesłanek daje podstawę do pobrania opłaty przez organ. Ustalenie wysokości opłat następuje w formie decyzji administracyjnej.

Ponadto dnia 9 lutego 2010 r. zapadł Wyrok Trybunału Konstytucyjnego (Dz. U. Nr 24, poz. 124), zgodnie z którym: „art. 37 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87. ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.

Nie można różnicować sytuacji właścicieli nieruchomości położonych na obszarach, na których nowe plany uchwalono po wygaśnięciu starych, i tych położonych na obszarach, w których nowe plany zastąpiły stare w trakcie ich obowiązywania. Nie ma zatem przesłanek dla pobrania renty planistycznej w sytuacji, gdy nowo uchwalony plan nie zmienia w istocie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowywania w odniesieniu do planów, które utraciły moc na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 87 ust. 3).

Do końca 2003 r. na terenie miasta obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. Poznania (zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Poznania Nr X/58/II/94 z dnia 6 grudnia 1994 r., publ. w Dz. Urz. Województwa Poznańskiego Nr 22/94, poz. 246), który w związku z wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 roku.

W ww. planie obszar ten znajdował się na terenie oznaczonym symbolami II MB9.m2 oraz kk 10. Symbol II MB9.m2 oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej – wielo- i jednorodzinnej + usługi podstawowe, przedszkola, szkoły, przychodnie, handel i drobne rzemiosło, zieleńce, parki, skwery, drogi dojazdowe, lokalne i zbiorcze w rejonie o przewadze osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności w strefie pośredniej intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i produkcyjno-usługowego.

Analiza projektu planu wykazała, że planowane funkcje są zbieżne z funkcjami w planie ogólnym, w związku z czym nie założono pobrania opłaty planistycznej.

27) uwaga dotyczy: Uwaga do Prognozy Skutków Finansowych, str. 17 - Opłaty adiacenckie. W prognozie nie założono pobrania opłat z tego tytułu - dlaczego?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem

środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Teren projektu planu to w przeważającej mierze tereny MW - tereny budownictwa wielorodzinnego. Analiza struktury powierzchni nieruchomości na terenie miasta wykazała, że działki o takim przeznaczeniu mają wyższą wartość rynkową niż działki mniejsze.

Dodatkowo działka o największej powierzchni należąca do osoby fizycznej jest w znacznej części przeznaczona pod tereny dróg publicznych. W ustawie o gospodarce nieruchomościami, w art. 98 ust. 3 zapisano „Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie”.

W związku z powyższym w prognozie nie założono opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

W odniesieniu do opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenów na obszarze objętym planem w dużej mierze opiera się na sieci dróg wewnętrznych, których budowa jest finansowana przez inwestorów prywatnych. Budowa dróg głównych (drogi: 1KD-G, 2KD-G oraz KD-Z) jest ważną inwestycją w skali układu komunikacyjnego całego miasta, zatem efekt ekonomiczny jej powstania może mieć znacznie szerszy zakres terytorialny, niekoniecznie w bezpośrednim sąsiedztwie tych dróg. W związku z powyższym w prognozie skutków finansowych odstąpiono od szacowania tych opłat.

Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

28) uwaga dotyczy: Uwaga do Prognozy Skutków Finansowych, str. 19-20 - Prognozowane koszty wypłat odszkodowań, wykupu i przeprowadzenia zmian gruntowych. Na działce nr 38/16 (planowany wykup części terenów pod drogę 2KD-G) zlokalizowane są budynki niemieszkalne, których powierzchnia, wg wyliczeń MPU wynosi 239 m². Koszt wykupu (358 500 zł) i rozbiórki (119 500 zł) tych budynków został oszacowany na łączną kwotę 478 000 zł. Budzi nasze największe zdziwienie i niedowierzenie, że pracownicy MPU

nie zadali sobie trudu, aby sprawdzić stan prawny tych budynków. Są to budynki, wybudowane na podstawie:

- Decyzji nr 19/94 z dnia 30.05.1994 r. nr UAN-SM-7331/10/94 o ustaleniu lokalizacji inwestycji na okres tymczasowy. W uzasadnieniu czytamy: "Tymczasowy charakter lokalizacji wynika z dotychczasowego przeznaczenia terenu pod usługi oświaty, komunikację oraz uprawy rolne - sad."
- Decyzji na okres tymczasowy o zatwierdzeniu planu realizacyjnego z dnia 23.06.1994 r. nr UAN-SM-7350/10/94. W uzasadnieniu tej decyzji czytamy: "Niniejszą decyzję wydaje się na okres tymczasowy do czasu realizacji inwestycji docelowych, zgodnych z planem zagospodarowania przestrzennego.

Dlaczego miasto planuje bezpodstawnie wydać pieniądze podatników?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Prognoza wykazuje potencjalne dochody generowane przez nowe zagospodarowanie z tytułu podatków, opłat: adiacenckich i planistycznej oraz sprzedaży gruntów miejskich, które w okresie horyzontu prognozy, wiążącym się z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, szacowane są jako możliwe do osiągnięcia.

Opracowanie zawiera hipotetyczne symulacje, które mogą, ale nie muszą, wystąpić. Na ich podstawie nie jest możliwe określenie wiążących wartości roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa, ale także sytuacją społeczno-gospodarczą. Obciążenia finansowe wynikające z ustaleń planistycznych szacowane są wyłącznie jako potencjalne koszty wykupów lub zmniejszenia się wartości nieruchomości. Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych na podstawie operatów szacunkowych.

W procedurze ustalania odszkodowania za nieruchomości przeznaczone w planie miejscowym pod realizację inwestycji celu publicznego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Kodeks cywilny w art. 46 § 1 następująco definiuje pojęcie nieruchomości:

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich

budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Na działce nr 38/16 zlokalizowane są dwa budynki, w związku z powyższym w prognozie oszacowano koszty wykupu nieruchomości.

29) uwaga dotyczy: Uwaga do Prognozy Skutków Finansowych, str. 20 - 22 Uważamy, że koszty realizacji inwestycji drogowych, budowy infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) zostały w sposób rażąco zaniżone. Dla przykładu; koszty budowy drogi 2KD-G zapisanej jako droga 2x2 z chodnikami i ścieżkami rowerowymi oszacowano na 8 245 440 zł. Natomiast gotowy projekt budowy przedłużenia ul. K. Szymanowskiego od ul. F. Stróżyńskiego do ul. T. Mateckiego w 2011 roku jako droga 1 x 1 z chodnikami i ścieżkami rowerowymi wyceniono na ok 12 000 000 zł. Podobna sytuacja dotyczy oszacowania kosztów budowy pozostałych dróg projektowanych w zapisach planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zawartych w prognozie wartości nie należy traktować jako wyceny inwestycji. Zamieszczone wartości nie stanowią kosztorysu inwestycji. Są to kwoty przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. W prognozie dla określenia kosztów budowy dróg wraz z infrastrukturą związaną z drogą (odwodnienie i oświetlenie) przyjęto założenia określone przez ZDM w Poznaniu - dane z dnia 28 marca 2019 r. Są to koszty uśrednione. Koszty związane z budową dróg uzależnione są od indywidualnych uwarunkowań, jak np. uwarunkowania terenowe czy przyjęte w procesie projektowania i realizacji inwestycji technologie i rozwiązania materiałowe, które na etapie opracowania projektu planu nie są znane. Koszty związane z budową dróg uzależnione są także od uwarunkowań makroekonomicznych, jak np. sytuacji społeczno-gospodarczej.

Należy ponadto zwrócić uwagę na to, że ulica K. Szymanowskiego, od ul. F. Stróżyńskiego do ulicy T. Mateckiego, w planie jest oznaczona symbolami 1KD-G oraz 2KD-G, a zatem oszacowane koszty jej budowy, wykazane w prognozie finansowej, wynoszą 10 866 240 zł.

§ 2

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne reprezentowane Kancelarię Radców Prawnych A. Pieścik, W. Pietrzykowski, W. Wolniewicz S.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań

1) uwaga dotyczy: Usunięcie terenu publicznego ciągu pieszego i rowerowego oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem kxr pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 8MW i MN/MW, którego przedłużenie zostało przewidziane przejściami przez osiedle Marysieńki, w tym ulicę Wilanowską.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren kxr jako publiczny ciąg pieszo-rowerowy gwarantuje komunikację pieszą i rowerową między osiedlami Marysieńki oraz Złote Ogrody, mniej więcej w połowie odległości między ulicami bł. Marka z Aviano i planowaną ul. Nową Szymanowskiego. Brak tego połączenia wydłużałby przejście między centralnymi punktami odcinków ulic T. Mateckiego i F. Stróżyńskiego, gdzie m.in. usytuowane są przystanki autobusowe, mniej więcej dwukrotnie (do ok. 900 m, wobec 450 m przez ul. Chocimską). O potrzebie takiego przejścia świadczy już istniejące, nieformalne przejście do ul. Chocimskiej. Zaplanowane dodatkowe połączenie z ul. Wilanowską rozproszy ruch pieszy i rowerowy na dwie trasy.

Zaznaczyć również należy, iż do powyższego projektu planu podczas procedury wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły pisma, w których to podnoszono zasadność pozostawienia powyższego publicznego ciągu pieszo-rowerowego

2) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie przeznaczenia terenów terenu drogi wewnętrznej pieszo - rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDWxr.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren kxr jako publiczny ciąg pieszo-rowerowy gwarantuje komunikację pieszą i rowerową między osiedlami Marysieńki oraz Złote Ogrody. Uznanie projektowanego ciągu pieszo-rowerowego za cel publiczny umożliwia wykup przez Miasto gruntu będącego obecnie własnością prywatną. Zaplanowanie ciągu pieszo-rowerowego nie ma istotnego wpływu na kwestię, czy ulice osiedla Marysieńki mają charakter dróg publicznych czy wewnętrznych, zwłaszcza w przypadku, gdy właścicielem tych gruntów jest Miasto. Działki zajęte pod istniejącą ulicę Wilanowską należą do zasobów Miasta Poznania. Udostępniony na stronie internetowej (<https://zdm.poznan.pl/pl/ulice-zdm>) spis dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w administracji ZDM potwierdza nadanie ww. ulicom kategorii dróg publicznych, co nie jest uzależnione od spełnienia parametrów określonych w cyt. w uwadze rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999r., z późn. zm.). Dodatkowo nowelizacja tego rozporządzenia z dnia 1.08.2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643) wyeliminowała regulacje co do standardowych szerokości dróg publicznych.

W rozporządzeniu nie definiuje się też parametrów dróg publicznych w strefie zamieszkania, jaka funkcjonuje na os. Marysieńki. Przytoczone w uzasadnieniu uwagi porównanie szerokości ul. Wilanowskiej z drogami 3KDWxs i 6KDWxs nie uwzględnia faktu, że w pasach tych dróg przewidziano (istniejące i planowane) stanowiska postojowe oraz że drogi te (w przeciwieństwie do ul. Wilanowskiej) mają obsługiwać zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczonymi w niej obiektami usługowymi.

Zapisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 1997 Nr 98, poz. 602) definiują strefę zamieszkania jako *obszar obejmujący drogi publiczne lub inne drogi*. W związku z tym z ulicy Wilanowskiej może korzystać każdy mieszkaniec oraz przechodzień niezależnie od tego, czy ulice stanowią bezpośrednio obsługę komunikacyjną osiedla Marysieńki czy dostęp do terenów zlokalizowanych wokół. Uściślając kwestię dostępu i przywołanych w uwadze decyzji o warunkach zabudowy, Zarząd Dróg Miejskich wydał negatywną opinię jedynie dla dojazdu do planowanej zabudowy na terenie działki nr 39/22, ark. 22, obręb Piątkowo, do której wg wniosku inwestora obsługa komunikacyjna (również samochodowa) miała odbywać się wyłącznie od ul. Chocimskiej. Złożony przez inwestora kolejny wniosek skutkowało wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, w której do ww. działki zapewniono obsługę komunikacyjną od strony ul. T. Mateckiego oraz dopuszczono podłączenie ciągu pieszego do ul. Chocimskiej, uzależniając jego realizację od odrębnych uzgodnień w zakresie lokalizacji i projektu budowlanego z Zarządem Dróg Miejskich. Zapisy projektu planu uwzględniają również wydane pozwolenia na budowę dla budynków zlokalizowanych na terenach 3MW, 4MW, 5MW i 7MW. Obsługa komunikacyjna tych terenów odbywa się dwoma zjazdami z ul. T. Mateckiego. Uwzględniając wszystkie czynniki oraz mając na celu działanie służące ogółowi mieszkańców, wyznaczono teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego kxr w celu ułatwienia komunikacji pieszo-rowerowej między osiedlami Marysieńki a Złote Ogrody i ulicami T. Mateckiego i F. Stróżyńskiego. Kontynuacja ciągu w strefie zamieszkania umożliwi swobodne poruszanie się pieszych po całej szerokości drogi, ponieważ mają oni pierwszeństwo przed pojazdami (w tym wymienionymi w uzasadnieniu uwagi samochodami wywozącymi śmieci). Strefa zamieszkania nie wyklucza również możliwości przejazdu rowerem przez teren osiedla Marysieńki. Ponadto strefę zamieszkania wprowadza się w celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na dzieci, ponieważ wg zapisów ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 1997 Nr 98, poz. 602) *Dziecko w wieku do 7 lat może korzystać z drogi*

tylko pod opieką osoby, która osiągnęła wiek co najmniej 10 lat. Nie dotyczy to strefy zamieszkania.

W tych uwarunkowaniach, przy założeniu przestrzegania przepisów prawa, nietrafione są zawarte w uzasadnieniu uwagi stwierdzenia o zagrożeniu bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów, względnie naruszenia miru mieszkańców os. Marysieńki. Niemniej jednak w celu rozproszenia ruchu pieszego i rowerowego w projekcie mpzp zamiast jednego nieformalnego przejścia od ul. Chocimskiej zaplanowano dodatkowe połączenie właśnie z ul. Wilanowską. W przeciwnym razie ruch ten odbywałby się wyłącznie ul. Chocimską. Ponadto dla części mieszkańców z terenów położonych w południowej części planu najkrótszą drogą w kierunku ul. F. Stróżyńskiego będą chodniki i ścieżki rowerowe zaplanowane na terenie 2KD-G (przedłużenie ul. K. Szymanowskiego).

3) uwaga dotyczy: Wprowadzenie zapisu w miejscu terenu publicznego ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem kxr terenu drogi wewnętrznej pieszo - rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWxr i wyznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDWxr wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8MW w kierunku projektowanej ulicy Szymanowskiego (terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-G) oraz w stronę terenu zabudowy usługowej (terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ), z uwzględnieniem następującego zapisu: odległość terenu drogi wewnętrznej pieszo - rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWxr licząc od jej najbliższej wysuniętej w kierunku osiedla Marysieńki krawędzi będzie nie mniejsza aniżeli 11 metrów od osiedla Marysieńki licząc od granicy działek ewidencyjnych wchodzących w skład osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie terenu KDWxr wzdłuż maksymalnie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 8MW powodowałoby, że ruch pieszy i rowerowy kierowany byłby nie najkrótszą możliwą drogą do ul. F. Stróżyńskiego, ale w kierunku przychodni zdrowia, do której od os. Złote Ogrody doprowadzone będą chodnik i ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Nowej Szymanowskiego. Proponowane połączenie jedynie dublowałoby tę trasę, wykorzystując infrastrukturę drogową, która jest niezbędna niezależnie od rozstrzygnięcia niniejszej uwagi.

4) uwaga dotyczy: Usunięcie w §19 projektu planu zapisu punktu 3 w całości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego definiuje się parametry m.in. dróg wewnętrznych, ciągów publicznych oraz tzw. pieszo-jezdni,

dla których nie istnieją przepisy odrębne. Kwestionowane zapisy, umożliwiające fragmentaryczne obniżenie ustalonych zapisami planu parametrów, pozwolą na realizację elementów infrastruktury transportowej w rejonach przeszkód niemożliwych do zidentyfikowania w fazie sporządzania projektu mpzp lub wynikających z późniejszych zmian w zagospodarowaniu pasa drogowego, np. w organizacji ruchu. Wskazane do usunięcia zapisy są podobne do regulacji występujących w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), np.: "W przypadku konieczności zastosowania rozwiązań uspokajających ruch [...] szerokość pasa ruchu może być zmniejszona o 0,25 m; [...] Szerokość chodnika nieusytuowanego bezpośrednio przy jezdni, pasie postojowym lub zatoce postojowej nie powinna być mniejsza niż 1,5 m, a w przypadku przebudowy drogi, wyłącznie w miejscu występowania przeszkody, dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 1,0 m". Z treści uwagi wynika, że kwestionowane zapisy dotyczą dróg na os. Marysieńki, a więc terenu położonego poza granicami mpzp.

5) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie przeznaczenia terenów Terenu Zieleni Izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W północnej części obszaru projektu planu istnieją nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, niespektująca istniejącego sąsiedztwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dlatego też do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań mających na celu minimalizowanie ewentualnych konfliktów. Stąd w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. wyznaczono strefę zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

Dodatkowo, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), 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.

6) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w §4 pkt 2) lit. f) projektu planu zapisu „z wyłączeniem terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ponieważ do projektu planu nie wprowadzono terenu zieleni izolacyjnej (patrz: uzasadnienie punktu 5.), stąd w zapisach projektu nie ma możliwości odwoływania się do nowego przeznaczenia.

7) uwaga dotyczy: Usunięcie w §4 pkt 2) lit. f) projektu planu zapisu „w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni (ale nie wydzielono osobnego terenu zieleni izolacyjnej), w której zakazano dojazdów do budynków i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia kondygnacji podziemnych w celu możliwości lokalizacji w nich m.in. miejsc postojowych dla samochodów.

8) uwaga dotyczy: Zastąpienie w §5 pkt 10) zapisu „stref zieleni”, zapisem „Terenów Zieleni Izolacyjnej”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W północnej części obszaru projektu planu istnieją nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których może

zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, niespektująca istniejącego sąsiedztwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dlatego też do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań mających na celu minimalizowanie ewentualnych konfliktów. Stąd w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. wyznaczono strefę zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia powierzchni obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

Dodatkowo, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), 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.

9) uwaga dotyczy: Lokalizację Terenów Zieleni Izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI wzdłuż osiedla Marysieńki na szerokości 15 metrów licząc od granicy działek ewidencyjnych wchodzących w skład osiedla Marysieńki:

9.1) pod którą zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Do projektu planu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadzono strefy zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając je liniami zabudowy i zakazując na nich lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych (powyższe ustalenia znajdowały się już w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu). Ich wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego

udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zamiana powyższej „strefy zieleni” na osobno wydzielony „teren zieleni izolacyjnej” przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

Dodatkowo w projekcie planu w strefach zieleni wprowadzono (co miało już miejsce na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) zakaz lokalizacji miejsc postojowych. Jednak wyłączono z powyższego zakazu kondygnacje podziemne. Wynika to z faktu, iż dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia kondygnacji podziemnych w celu umożliwienia lokalizacji w nich m.in. miejsc postojowych dla samochodów.

9.2) pod którą zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek zbiorników retencyjnych i innych urządzeń podziemnych, w tym elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, innych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że z przestrzennego punktu widzenia istotne są szczegółowe zapisy dla stref zieleni oraz z powodu problemów, jakie mogą na przedmiotowym obszarze wyniknąć w kontekście zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zdecydowano się na wprowadzenie następujących ustaleń: „w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, lokalizację innych elementów infrastruktury technicznej niż te, o których mowa powyżej, wyłącznie jako podziemnych, oraz dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, o ile nie będą one kolidować z niezbędnymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej, w tym służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych”. Powyższe dopuszczenia wynikają z analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zarówno w formie naziemnej, np. przez oczka wodne, czy też podziemnej, np. przez zbiorniki retencyjne. Istotą projektu planu było zastosowanie takich rozwiązań, które nie uniemożliwią docelowego zagospodarowania zgodnego z przepisami wyższymi rangą. Dodatkowo wskazać należy,

że w wyznaczonej strefie zieleni przebiega istniejąca podziemna linia kablowa, stąd nie zakazywano podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

9.3) w której zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów mechanicznych, w tym także w kondygnacjach podziemnych,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia w strefie zieleni (co miało już miejsce na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) zakazu lokalizacji miejsc postojowych. Jednak w projekcie planu wyłączono z powyższego zakazu kondygnacje podziemne. Wynika to z faktu, iż dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia kondygnacji podziemnych w celu umożliwienia lokalizacji w nich m.in. miejsc postojowych dla samochodów.

9.4) w której zakazuje się lokalizacji dojazdów (dróg wewnętrznych) do posesji i budynków, lub lokalizacji dojazdów (dróg wewnętrznych) do posesji, lub lokalizacji dojazdów (dróg wewnętrznych) do budynków,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie dotyczącym wprowadzenia w strefie zieleni (co miało miejsce już na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) zakazu lokalizacji dojazdów do budynków. Natomiast w projekcie planu strefa zieleni wyznaczona została na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a nie jako oddzielny rodzaj funkcji.

9.5) w którym nakazuje się nasadzenie/lokalizację zieleni wysokiej (zgodnie z uwagami Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu i Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologiczna w Poznaniu).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że w strefie zieleni dopuszczono lokalizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych, projekt planu nie narzuca nasadzeń zieleni wysokiej, natomiast jej nie uniemożliwia. Dopiero na etapie wnioskowania o decyzję o pozwolenia na budowę będzie można jednoznacznie przesądzić, jaki rodzaj zieleni będzie mógł być realizowany w strefie zieleni. Na powyższą decyzję będą miały wpływ dwie istotne kwestie: jak zostanie rozwiązany problem lokalizacji miejsc postojowych oraz jakie rozwiązania infrastrukturalne zostaną zaimplementowane do projektu realizacyjnego.

10) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW i MN/MW, U:

10.1) nakazu odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych do istniejącej lub planowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicy Teofila Mateckiego,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji, gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w paragrafie 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) – działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich

lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

10.2) nakazu zaopatrzenia w wodę pitną z istniejącej lub planowanej sieci wodociągowej w ulicy Teofila Mateckiego,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w artykule 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

10.3) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na fakt, że w projekcie planu wyznaczono teren pod zabudowę usługową, na którym zgodnie ze stanem istniejącym dopuszczono lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m² oraz z powodu niewielkich możliwości lokalizacji usług na pozostałym obszarze projektu planu (istniejący teren usług zdrowia oraz dopuszczenie lokalizacji usług jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych) nie wprowadzono zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie oznacza to jednak, że przy braku powyższego zakazu inwestor będzie mógł wprost zlokalizować przedsięwzięcia uciążliwe/szkodliwe dla sąsiadującej zabudowy. Każdorazowo przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę dla inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie

procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.).

11) uwaga dotyczy: W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalenie nakazu podłączenia do istniejącej lub planowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej w ulicy Teofila Mateckiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji, gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w paragrafem 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być

wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w artykule 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

12) uwaga dotyczy: Wprowadzenie liczby określającej maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich terenów objętych projektem planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla uzyskania ładu przestrzennego najważniejsze nie jest określanie ilości kondygnacji, a docelowa wysokość podana w metrach względnych, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi. Na docelową ilość kondygnacji nadziemnych mogą wpłynąć różnice w określaniu wysokości, np. pierwszej kondygnacji, czy dopuszczenie kondygnacji podziemnych, skutkujące określeniem nieco wyższego poziomu parteru, a także zastosowanie różnych materiałów konstrukcyjnych czy odmiennych technologii. Konkludując: dla uzyskania zamierzonego efektu planistycznego najważniejszym parametrem jest wysokość podana w metrach, a uszczegółowienie ustaleń projektu planu w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych dla planowanej zabudowy nie dość, że nie gwarantuje ładu przestrzennego, to jeszcze może w istotny sposób ograniczać sposób zabudowy.

Dodatkowo wskazać należy, że ustawodawca nie obliuguje do wskazywania ilości kondygnacji w planie miejscowym, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów.

13) uwaga dotyczy: Wprowadzenie maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej dla wszystkich terenów objętych projektem planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji kondygnacji podziemnych, jednak nie narzuca ich ilości. Z uwagi na wiele czynników, w tym warunki gruntowe, dopiero na etapie projektu technicznego/realizacyjnego będzie można określić optymalne zagospodarowanie działki budowlanej, oczywiście zakładając spełnienie wielu wymogów, w tym wynikających z przepisów odrębnych.

14) uwaga dotyczy: Wprowadzenie nakazu budowy kondygnacji podziemnych wyłącznie w linii kondygnacji nadziemnych - w nieprzekraczalnej linii zabudowy, w szczególności wzdłuż strefy zieleni (a zgodnie z niniejszym wnioskiem Terenów Zieleni Izolacyjnej) od strony osiedla Marysieńki).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni (ale nie wydzielono osobnego terenu zieleni izolacyjnej), w której zakazano dojazdów do budynków i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z danymi GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

15) uwaga dotyczy: Ustalenie na terenie oznaczonym symbolem 2KD-G lokalizacji dwóch jezdni po jednym pasie ruchu każda oraz obustronnych chodników i ścieżek rowerowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W odniesieniu do jezdni - Zapisy uchwały w § 13 pkt 4 lit. a wskazują, że na terenie 2KD-G ustala się lokalizację dwóch jezdni po nie mniej niż dwa pasy ruchu każda oraz obustronnych chodników i ścieżek rowerowych. Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. Nowej Szymanowskiego, oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała

Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) jest także możliwość przeznaczenia pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Uchwała mpzp nie wypowiada się co do czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania (możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni).

16) uwaga dotyczy: Wprowadzenie na działkach ewidencyjnych oznaczonych symbolami 6MW 8MW terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca – terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych

wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

17) uwaga dotyczy: W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6MW ustalenie wysokości budynków odpowiadającej wysokości budynków na osiedlu Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (teren 6MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 6MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

18) uwaga dotyczy: W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8MW ustalenie wysokości budynków odpowiadającej wysokości budynków na osiedlu Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (teren 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim

sąsiedztwie terenu 6MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

19) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w całym obszarze objętym projektem planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

20) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie przeznaczenia terenów Terenu Zieleni Urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. Wprowadzono natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i 8MW wymóg lokalizacji stref zieleni. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają (na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę) spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zielen. Dodatkowo zauważyć należy, iż sporządzany obszar planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczonego pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Zatem, analizując kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, zauważyć można, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III. Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z klasoużytkiem, istnieje zwarty obszar leśny obecnie należący do właścicieli prywatnych. Dlatego też w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej znajdujących się po wschodniej czy zachodniej stronie projektu planu.

21) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Terenów Zieleni Urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. Wprowadzono natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i 8MW wymóg lokalizacji stref zieleni. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają (na wszystkich terenach przeznaczonych

pod zabudowę) spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zieleń. Dodatkowo zauważyć należy, że sporządzany obszar planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczonego pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Zatem, analizując kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, zauważyć można, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III. Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z klasoużytkiem, istnieje zwarty obszar leśny obecnie należący do właścicieli prywatnych. Dlatego też w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej znajdujących się po wschodniej czy zachodniej stronie projektu planu.

22) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazu lokalizacji placów zabaw, placówek oświatowych, placówek ochrony zdrowia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części, w której w projekcie planu (już tym z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) wydzielono teren usług zdrowia, oznaczony symbolem UZ, a także w części poza terenami dróg publicznych i kolei, gdzie umożliwiono lokalizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

W pozostałym zakresie uwaga została nieuwzględniona. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, iż lokalizacja wydzielonego terenu oświaty jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację usług oświaty np. w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

23) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U rodzaju dopuszczalnych usług, jakie mogą być zlokalizowane na tym terenie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren usługowy wskazany w projekcie planu usytuowany jest po zachodniej stronie ulicy T. Mateckiego. Docelowo położony będzie pomiędzy torami kolejowymi, ul. T. Mateckiego i przedłużeniem obecnej ul. T. Mateckiego (w formie wiaduktu lub tunelu). Natomiast na pozostałym terenie objętym projektem planu zabudowa usługowa została dopuszczona jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Wyznaczono także teren usług zdrowia. Dlatego też w projekcie planu nie umieszczono ograniczeń katalogu funkcji usługowych, które można na tym obszarze zlokalizować.

Szczegółowe określanie rodzaju funkcji mogłoby być mocno ograniczające. Nie zawsze autorzy planów miejscowych są w stanie przewidzieć wszystkie możliwe przypadki. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym (KRS) oraz zawartą w nim Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. poprzez wykluczenie czy nieprzewidzenie pożądanego rodzaju usługi, mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu końcowego.

24) uwaga dotyczy: Usunięcie w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U dopuszczalności lokalizacji usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2 300 m², wraz z usunięciem w §3 pkt 5) projektu planu zapisu „z uwzględnieniem § 10 pkt 2 lit. a”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W paragrafie 3 projektu planu zapisano przeznaczenie pod zabudowę usługową, a ponieważ na działce nr 6/6, ark. 23, obręb Piątkowo, wydano zezwolenie na zbieranie odpadów (decyzja nr OS-II.6233.252.2014), dopuszczono także lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², sankcjonując tym samym status powyższej działki.

Przedmiotowy obszar, zgodnie ze Studium, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jednak zgodnie z rozdziałem 2.3.9. Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (tom II Studium) „dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”.

Wprowadzone dopuszczenie w ramach terenu U umożliwia - a nie nakazuje - lokalizację usług zbierania odpadów. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami kolei sposób zabudowy nieruchomości może być istotnie ograniczony m.in. ze względu na konieczność zapewnienia wymaganych standardów akustycznych. Jednak po wybudowaniu wiaduktu/tunelu nad/pod torami kolejowymi w kierunku Moraska obszar może stać się atrakcyjny inwestycyjnie. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dla terenu U umożliwią znacznie racjonalniejsze wykorzystanie terenu aniżeli ma to miejsce w ramach

obecnie prowadzonej działalności. Analiza powyższego prowadzi do dostrzeżenia szansy, że nowy zakres inwestycyjny docelowo wyprze obecnie prowadzoną działalność zbierania odpadów.

25) uwaga dotyczy: Podnoszę niezgodność projektu planu z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2015 z dnia 23 września 2014 r.) jako całkowite pominięcie w projekcie planu rozwoju miasta w sensie jakościowym - podnoszenia standardów, w szczególności funkcjonowania miasta, jakości życia w mieście, jakości przestrzeni publicznej, a oparcie się wyłącznie na rozwoju przestrzennym i ilościowym, brak przedstawienia rozwiązań w zakresie: opieki zdrowotnej, żłobków, przedszkoli, szkół, placówek ochrony zdrowia, terenów zieleni urządzonej. Mając na względzie tak przedstawione okoliczności, przedstawione uwagi do projektu planu są zasadne i konieczne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie kierunków przeznaczenia wskazanego w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, które na obszarze objętym planem przewiduje:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach

zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

Natomiast w kontekście lokalizacji na terenie projektu planu takich funkcji jak usługi oświaty czy zieleni urządzonej, po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej lub kompleksów budynków oświatowych jest niemożliwa do wprowadzenia. Jednakże ustalenia projektu planu wymagają (na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę) spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zieleni, a także umożliwiają lokalizację usług oświaty np. w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

§ 3

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: (uwaga dotyczy - § 9 p. 6 lit. a – projekt uchwały Rady Miasta Poznania) Kwestionuje się wprowadzenie strefy podwyższonej wysokości zabudowy do 18,5 m oraz strefy lokalizacji akcentu architektonicznego do wysokości 21,5 m. Sugestia, dla terenu 1MW, budowy strefy obniżonej wysokości zabudowy, z dostosowaniem jej wysokości do istniejącej wysokości zabudowy Osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia strefy obniżonej wysokości zabudowy od strony osiedla Marysieńki (co miało już miejsce na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu). Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację

budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej założono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu. Natomiast lokalizacja akcentu architektonicznego wynika głównie z potrzeby zaakcentowania miejsca na wjeździe bądź zjeździe z wiaduktu/tunelu.

2) uwaga dotyczy: (uwaga dotyczy - § 9 p. 4 lit. b). Wniosek o obniżenie powierzchni zabudowy w stosunku do obecnie zaproponowanego w projekcie mpzp wskaźnika 35%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczny wskaźnik zabudowy.

3) uwaga dotyczy: (uwaga dotyczy - § 5 p. 10 lit. a) Prośba o usunięcie zapisu – „z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych”. Pod projektowaną strefą zieleni winien być wprowadzony zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu w strefach zieleni zakazano lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z badaniami GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia w strefie zieleni w kondygnacjach podziemnych lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4) uwaga dotyczy: Zapis planu dot. odwodnienia terenu winien być jednoznaczny, zakładający odprowadzenie wód do projektowanych sieci w układzie zewnętrznym, bez możliwości odprowadzenia wód opadowych z projektowanego osiedla do instalacji deszczowej obsługującej Osiedle Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

5) uwaga dotyczy: Prośba o zagwarantowanie w zapisach planu, że ścieki sanitarne nie zostaną odprowadzone do istniejących kanałów na terenie Osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach

odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji, gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

§ 4

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: Brak akceptacji dla planu zagospodarowania działki nr 38/1 budynkiem mieszkalnym o wysokości siedmiu kondygnacji. W szczególności kwestionuje się (uwaga dotyczy - § 9 p. 6 lit. a) wprowadzenie strefy podwyższonej wysokości zabudowy do 18,5 m oraz strefy lokalizacji akcentu architektonicznego do wysokości 21,5 m. W związku z powyższym prośba o wprowadzenie dla terenu 1MW budowę strefy obniżonej wysokości zabudowy, z dostosowaniem jej wysokości do istniejącej wysokości zabudowy osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej braku możliwości lokalizacji na działce 38/1 budynku o wysokości siedmiu kondygnacji, a także w zakresie wyznaczenia strefy obniżonej wysokości zabudowy od strony osiedla Marysieńki (takie rozwiązania projekt planu przewidywał już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu). Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy

wielorodzinnej założono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu. Natomiast lokalizacja akcentu architektonicznego wynika głównie z potrzeby zaakcentowania miejsca na wjeździe bądź zjeździe z wiaduktu/tunelu.

2) uwaga dotyczy: Brak akceptacji dla zapisu projektu mpzp (uwaga dotyczy - § 5 p. 10 lit. a) o możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnych pod ochronną strefą zieleni o szerokości 15 m, która ma odgradzać Osiedle Marysieńki od projektowanej zabudowy. Pod projektowaną strefą zieleni winien być wprowadzony bezwzględny zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych, które dotyczą podziemnych garaży.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu w strefach zieleni zakazano lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z badaniami GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia w strefie zieleni w kondygnacjach podziemnych lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

3) uwaga dotyczy: Zapis planu dot. odwodnienia terenu winien być jednoznaczny, zakładający odprowadzenie wód do projektowanych sieci w układzie zewnętrznym, bez możliwości odprowadzenia wód opadowych z projektowanego osiedla do instalacji deszczowej obsługującej osiedle Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu

nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

4) uwaga dotyczy: Prośba o zagwarantowanie w zapisach planu, że ścieki sanitarne nie zostaną odprowadzone do istniejących kanałów na terenie osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji, gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie,

aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

5) uwaga dotyczy: Obawa odnośnie przeciążenia istniejącego układu drogowego, ruchem od nowego osiedla.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt mpzp stanowi część całościowego rozwiązania systemu transportowego dla miasta Poznania. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), dlatego zaprojektowany układ komunikacyjny jest wynikiem rozwiązań przyjętych w jego zapisach. Przeznaczenie w projekcie mpzp terenów pod nową zabudowę mieszkaniową wymaga również wprowadzenia dodatkowych rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. Z tego względu wyznaczono tereny dróg 1KD-G, 2KD-G (ul. Nowa Szymanowskiego) oraz KD-Z (w części nowa ul. T. Mateckiego). W związku z tym rozwiązania zaproponowane w projekcie odciążą istniejące dzisiaj ulice m.in. ul. bł. Marka z Aviano oraz ul. F. Stróżyńskiego. Zapisy uchwały dot. ul. Nowej Szymanowskiego dopuszczają przeznaczenie na każdej z jezdni po jednym pasie ruchu dla autobusów, co w ogólnym kontekście północnej części miasta usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride, zlokalizowanego w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Tym samym ruch mieszkańców m.in. z Suchego Lasu omijać będzie ww. ulice oraz usprawni przejazd przez ul. T. Mateckiego. Należy jednak zauważyć, że projekt planu nie wypowiada się co do czasu realizacji inwestycji. Plany miejscowe nie decydują również o kolejności inwestycji, nie mogą warunkować nowej zabudowy uprzednią realizacją infrastruktury transportowej czy technicznej.

6) uwaga dotyczy: Uwaga co do wielkości powierzchni zabudowy (uwaga dotyczy - § 9 p. 4 lit. b) działki budowlanej. Zabudowa w takiej wielkości (35%) jest zbyt intensywna i nie nawiązuje do istniejącego sposobu zagospodarowania Osiedla Jana III Sobieskiego i Osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczny wskaźnik zabudowy.

§ 5

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: W punkcie § 15 proponuję zapis:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem kk ustala się:

1) lokalizację:

(...)

c) przegród przeciwhałasowych wzdłuż linii kolejowej,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono lokalizację przegród przeciwhałasowych wzdłuż linii kolejowej. Wymogu nie zapisano, ponieważ nie występują przesłanki uzasadniające zamianę dopuszczenia lokalizacji przegród przeciwhałasowych na terenach kk na ustalenie lokalizacji jak wyżej. Mimo wzrostu poziomu hałasu kolejowego, na podstawie aktualnej *Mapy akustycznej miasta Poznania 2017* – w porównaniu z okresem sprzed pięciu lat, na podstawie poprzedniej *Mapy akustycznej miasta Poznania 2012* – nie występują przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych w środowisku, wymaganych nawet dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej os. Marysieńki ($L_{DWN}^* = 64$ dB i $L_N^* = 59$ dB), zlokalizowanej poza granicami projektu planu, co nie oznacza, że hałas kolejowy nie jest tam słyszalny. Poziomy hałas wzdłuż północnej granicy tego terenu zabudowy, na wysokości referencyjnej ok. 4 m nad poziomem terenu, kształtują się w przedziale wartości: $L_{DWN} = 62-63$ dB oraz $L_N = 55-56$ dB, odpowiednio w porze dziennie-wieczorno-nocnej oraz w porze nocnej.

(Wartość 61 dB została przytoczona błędnie, bo odnosi się do innych wskaźników – mających zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby ($L_{Aeq D/N}^* = 61/56$ dB), podczas gdy wskaźnikami mającymi zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem są: L_{DWN}^* , L_N^* – określane w mapach akustycznych).

Dodatkowo wprowadzenie zapisu ustalającego lokalizację przegród przeciwhałasowych w istotny sposób wykluczyłoby możliwe do realizacji inne alternatywne zastosowania przeciwhałasowe. Na etapie opracowywania projektu planu miejscowego bez szczegółowych badań/raportów nie można przesądzić, czy normy hałasu zostaną

przekroczone i poprzez zastosowanie jakich form rozwiązań przeciwhałasowych zostaną zredukowane.

2) uwaga dotyczy: W punkcie § 10 proponuję zapis:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

(...)

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², ale nie dłużej niż do XXXX roku.

(...)

3) zakazuje się lokalizacji:

a) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach ogólnych,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W paragrafie 3 projektu planu zapisano przeznaczenie pod zabudowę usługową, a ponieważ na działce nr 6/6, ark. 23, obręb Piątkowo, wydano zezwolenie na zbieranie odpadów (decyzja nr OS-II.6233.252.2014), w paragrafie 10 dopuszczono także lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², sankcjonując tym samym status powyższej działki.

Przedmiotowy obszar, zgodnie ze Studium, znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jednak zgodnie z rozdziałem 2.3.9. Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (tom II Studium) „dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”. Pomimo że decyzja, o której mowa wyżej, została wydana na określony czas, na etapie sporządzania planu miejscowego nie można określić, czy ubiegając się po raz kolejny o taką funkcję, inwestor nie otrzyma zgody, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów formalno-prawnych.

Wprowadzone dopuszczenie w ramach terenu U umożliwia - a nie nakazuje - lokalizację usług zbierania odpadów. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami kolei, sposób zabudowy nieruchomości może być istotnie ograniczony m.in. ze względu na konieczność zapewnienia wymaganych standardów akustycznych. Jednak po wybudowaniu

wiaduktu/tunelu nad/pod torami kolejowymi w kierunku Moraska obszar może stać się atrakcyjny inwestycyjnie. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy dla terenu U umożliwią znacznie racjonalniejsze wykorzystanie terenu aniżeli ma to miejsce w ramach obecnie prowadzonej działalności. Analiza powyższego prowadzi do dostrzeżenia szansy, że nowy zakres inwestycyjny docelowo wyprze obecnie prowadzoną działalność zbierania odpadów.

Odnosnie do drugiej części uwagi ponieważ w projekcie planu wyznaczono teren pod zabudowę usługową, na którym zgodnie ze stanem istniejącym dopuszczono lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², oraz z powodu niewielkich możliwości lokalizacji usług na pozostałym obszarze projektu planu (istniejący teren usług zdrowia oraz dopuszczenie lokalizacji usług jedynie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych) nie wprowadzono zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie oznacza to jednak, że przy braku powyższego zakazu inwestor będzie mógł wprost zlokalizować przedsięwzięcia uciążliwe/szkodliwe dla sąsiadującej zabudowy. Każdorazowo przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę dla inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.).

3) uwaga dotyczy: Proponuję wydzielenie z obszaru 1MW terenu pasa zieleni wzdłuż os. Marysieńki i oznaczenie go jako teren ZP – zieleni urządzonej, wykluczającej zabudowę tj. lokalizację garażów podziemnych czy zbiorników retencyjnych. Jest to zgodne z uwagami MKUA i RDOŚ.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. Wprowadzono natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i 8MW wymóg lokalizacji stref zieleni. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, iż lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają (na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę) spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

w ramach którego powinna być realizowana zieleń. Dodatkowo zauważyć należy, iż sporządzany obszar planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczonego pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Zatem, analizując kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, zauważyć można, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III. Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z klasoużytkiem, istnieje zwarty obszar leśny obecnie należący do właścicieli prywatnych. Dlatego też w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej znajdujących się po wschodniej czy zachodniej stronie projektu planu.

4) uwaga dotyczy: Proponuję zapis w punkcie § 13: W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, KD-D, kxr

Ustala się:

(...)

9) na terenie kxr lokalizację ciągu pieszego i rowerowego, z dopuszczeniem ich zamiany na ~~ciąg pieszo-rowerowy.~~

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren kxr jako publiczny ciąg pieszo-rowerowy gwarantuje komunikację pieszą i rowerową między osiedlami Marysieńki oraz Złote Ogrody. Umożliwienie na tym terenie lokalizacji wyłącznie ciągu pieszego stanowiłoby swoistą fikcję. Formalnie zmuszałoby to rowerzystów do przeprowadzania rowerów po tym ciągu, dalej poruszania się po osiedlach (z obu stron ciągu) na zasadach ogólnych, a następnie kontynuację trasy z wykorzystaniem istniejącej bądź planowanej infrastruktury pieszo-rowerowej w ul. T. Mateckiego oraz ul. F. Stróżyńskiego. Zaplanowanie publicznego ciągu pieszo-rowerowego nie ma istotnego wpływu na parametry ulic osiedla Marysieńki (położonych poza granicami projektu planu), mających charakter dróg publicznych w strefie zamieszkania.

5) uwaga dotyczy: W punkcie § 5 proponuję nakaz odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych do planowanej sieci sanitarno-deszczowej wzdłuż ul. Mateckiego oraz nakaz zaopatrzenia w wodę z planowanej sieci wodociągowej wzdłuż ul. Mateckiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r.

w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji, gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w paragrafie 28 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w artykule 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej.

Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

6) uwaga dotyczy: We wszystkich obszarach określić dopuszczenie maksymalnej 1 kondygnacji podziemnej, aby w znaczącym stopniu nie naruszyć równowagi wód gruntowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji kondygnacji podziemnych, jednak nie narzuca ich ilości. Z uwagi na wiele czynników, w tym warunki gruntowe, dopiero na etapie projektu technicznego/realizacyjnego będzie można określić optymalne zagospodarowanie działki budowlanej, oczywiście zakładając spełnienie wielu wymogów, w tym wynikających z przepisów odrębnych.

7) uwaga dotyczy: Tereny 6MW i 8MW zmienić na tereny zabudowy jednorodzinnej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

Jak wskazano w Studium, na etapie sporządzania planu miejscowego powinno się uwzględniać zasadę nawiązywania charakterem i wysokością projektowanej zabudowy do zabudowy przeważającej na danym terenie.

8) uwaga dotyczy: Proponuję zapis w punkcie § 9: *W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, ustala się:*

Lokalizację ogólnie dostępnej małej architektury: urządzeń sportowo-rekreacyjnych przeznaczonych do rekreacji czynnej i biernej, dopuszcza się realizację boisk i urządzeń do gier małych oraz placów zabaw.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia poza terenami dróg publicznych i kolei lokalizacji placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (taki zapis już był na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu). W związku z powyższym, co do zasady projekt planu spełnia oczekiwania zawarte w uwadze, jednak w nieco inny sposób je definiuje.

9) uwaga dotyczy: Otwarcie „zaślepionej ul. Mateckiego”: proponuję dopuścić możliwość przejazdu wyłącznie z ul. Mateckiego w stronę ul. Bł. Marka z Aviano od strony ul. Obornickiej – bez przejazdu w Mateckiego od strony dawnego przejazdu kolejowego (jak na rysunku).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrętu w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu, powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrętów na skrzyżowaniach. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach.

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: Brak zgody na udostępnienie ul. Wilanowskiej na przejścia i przejazdu rowerami przez ulice naszego osiedla.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Wilanowska nie znajduje się w granicach mpzp. Cytowane w uzasadnieniu uwagi zapisy § 19 mpzp nie odnoszą się więc do tej ulicy, przy czym pkt 4 mówi o ciągłości powiązań, a nie o ich parametrach. Podobnie cytowane rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odnosi się do zagospodarowania działki budowlanej. Cytowane parametry dotyczą „dojść i dojazdów”, a nie zagospodarowania przyległej drogi publicznej. W tym zakresie także rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) nie definiuje parametrów dróg publicznych w strefie zamieszkania.

2) uwaga dotyczy: propozycja zlokalizowania ruchu pieszego i rowerowego na pasie zieleni ograniczającym obecnie os. Marysieńki od przyszłej inwestycji ul. Mateckiego (w załączeniu sugestia na planie) z możliwością dotarcia z prawej strony przez 1KD-L a od strony lewej w pas ruchu przy obecnej Przychodni Zdrowia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie terenu KDWxr wzdłuż maksymalnie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenów 1MW i 8MW spowodowałoby, że ruch pieszy i rowerowy kierowany byłby nie najkrótszą możliwą drogą do ul. F. Stróżyńskiego, ale w kierunku przychodni zdrowia, do której od os. Złote Ogrody doprowadzone będą chodnik i ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Nowej Szymanowskiego. Proponowane połączenie jedynie dublowałoby tę trasę, wykorzystując infrastrukturę drogową, która jest niezbędna niezależnie od rozstrzygnięcia niniejszej uwagi. Ponadto proponowane w środkowej części projektu planu połączenie zostałoby przerwane na wysokości terenu MN/MW, gdzie, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy (odpowiadającymi wydanej decyzji o warunkach zabudowy), nie przewiduje się strefy zieleni.

§ 7

Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Mieszkańców ulicy Wilanowskiej, ul. Wilanowska 16, 60-688 Poznań w imieniu 300 mieszkańców (ale bez podpisów tych mieszkańców).

1) uwaga dotyczy: Brak zgody na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

2) uwaga dotyczy: Założenia projektu urbanistycznego przewidują proporcje terenów zielonych odstających od norm przyjętych czyli 20% i 10% choć norma wynosi 25% zabudowy (powierzchnia biologicznie czynna).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z analizy stanu istniejącego. Istotny jest również fakt, iż w projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, stąd w przypadku, gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z paragrafem 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może nawet dwukrotnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej do powierzchni całej działki budowlanej. Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z paragrafem 39 ww. rozporządzenia na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że w planie miejscowym istnieje możliwość indywidualnego ustalenia powyższego wskaźnika.

3) uwaga dotyczy: Warunkiem podstawowym jest komunikacja na nowym osiedlu. Pewne jest to, że ani projektanci, ani specjaliści oraz Radni m. Poznania nie mają pojęcia w zakresie komunikacji w tym rejonie w godzinach 7-9 rano i od 15-18. Jest tu mowa o sytuacji aktualnej - bez uwzględnienia około 1000 pojazdów po zakończeniu realizacji inwestycji. Najważniejszym elementem dotyczącym projektu planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Mateckiego jest brak badania oddziaływania komunikacji na środowisko.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w projekcie mpzp terenów pod nową zabudowę mieszkaniową wymaga również wprowadzenia dodatkowych rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. Z tego względu wyznaczono tereny dróg 1KD-G, 2KD-D oraz KD-Z. Przebieg nowych ulic – Nowej Szymanowskiego oraz Nowej Obornickiej wynika bezpośrednio z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), jednak ich kierunek wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r. Rozwiązania zaproponowane

w projekcie odciążą m.in. ul. bł. Marka z Aviano oraz ul. F. Stróżyńskiego. Zapisy uchwały dot. ul. Nowej Szymanowskiego wskazują na przeznaczenie jej pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Tym samym ruch mieszkańców m.in. Suchego Lasu omijać będzie ww. ulice oraz usprawni przejazd przez ul. T. Mateckiego.

§ 8

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Najważniejszym elementem dotyczącym projektu planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Mateckiego jest brak badania oddziaływania komunikacji na środowisko. Warunkiem podstawowym jest zależność komunikacji na budowę osiedla. Pewne jest to, że ani projektanci, ani specjaliści oraz Radni m. Poznania nie mają pojęcia w zakresie komunikacji w tym rejonie w godzinach 7-9 rano i od 15-18. Jest tu mowa o sytuacji aktualnej – bez uwzględnienia około 1000 pojazdów po zakończeniu realizacji inwestycji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie w projekcie mpzp terenów pod nową zabudowę mieszkaniową wymaga również wprowadzenia dodatkowych rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. Z tego względu wyznaczono tereny dróg 1KD-G, 2KD-G oraz KD-Z. Przebieg nowych ulic – Nowej Szymanowskiego oraz Nowej Obornickiej wynika bezpośrednio z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), jednak ich kierunek wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r. Rozwiązania zaproponowane w projekcie odciążą m.in. ul. bł. Marka z Aviano oraz ul. F. Stróżyńskiego. Zapisy uchwały dot. ul. Nowej Szymanowskiego wskazują na przeznaczenie jej pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Tym samym ruch mieszkańców m.in. Suchego Lasu omijać będzie ww. ulice oraz usprawni przejazd przez ul. T. Mateckiego.

2) uwaga dotyczy: Brak zgody na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

3) uwaga dotyczy: Założenia projektu urbanistycznego przewidują proporcje terenów zielonych odstających od norm przyjętych czyli 20% 10% choć norma wynosi 25% zabudowy (powierzchnia biologicznie czynna).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z analizy stanu istniejącego. Istotny jest również fakt, że w projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, stąd w przypadku, gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z paragrafem 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może nawet dwukrotnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej do powierzchni całej działki budowlanej. Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z paragrafem 39 ww. rozporządzenia na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, iż w planie miejscowym istnieje możliwość indywidualnego ustalenia powyższego wskaźnika.

4) uwaga dotyczy: brak wymiarowania projektu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Postulowane wymiarowanie projektu planu nie jest przedmiotem wymogów i dopuszczeń określonych w § 5 - § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść wskazanego rozporządzenia określa w § 3 i § 4 zakres części tekstowej planu miejscowego. Przepisy te nie zawierają wymogu szczegółowego wymiarowania projektu. Podobnie § 7 wskazanego rozporządzenia określa, co powinien zawierać rysunek planu miejscowego – także tutaj brak jest wymogu posługiwania się szczegółowymi opisami.

§ 9

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Brak akceptacji dla założeń koncepcji projektu planu na terenach przylegających do os. Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

2) uwaga dotyczy: Brak zgody na obciążenie sieci wodno – kanalizacyjnej mieszkańców os. Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

W kontekście zaopatrzenia w wodę zapisy regulowane są w artykule 33 ust. 1–4 Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.): właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych

znajdujących się w jego gruncie. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5m³/dobę, a także wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³/dobę.

3) uwaga dotyczy: Brak zgody na likwidację garaży.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu większość z istniejących garaży została zachowana, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu. Zagrożonych likwidacją jest kilka skrajnych garaży w zachodniej części terenu 1KDWpp. Na terenie 1KD-D (odcinek ul. bł. Marka z Aviano) ustala się lokalizację obustronnych chodników z dopuszczeniem zamiany chodnika na ścieżkę rowerową lub pieszo-rowerową, po północnej stronie drogi, dlatego w przypadku przebudowy ww. ulicy dostęp do istniejących garaży będzie utrudniony. Obecnie właściciele w celu dostania się do garażu przejeżdżają przez chodnik. Stwarza to sytuacje zagrażające bezpieczeństwu pieszych. Dodatkowo wymieniony w uwadze budynek garażowy zlokalizowany jest na terenie kolei, oznaczonym symbolem kk. Natomiast zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

§ 10

1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

2. Zgłaszający uwagi: Rada Osiedla Jana III Sobieskiego i Marysieńki

3. Zgłaszający uwagi: Przewodniczący Zarządu Osiedla Piątkowo

1.1), 2.1), 3.1) uwagi dotyczą: Wnioskuje o wpisanie do MPZP zapisu o przeznaczeniu procedowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ze szczególnym uwzględnieniem działki numer 38/16.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej szeregowej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca - terenu położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

1.2), 2.2), 3.2) uwagi dotyczą: Wnioskuje o budowę przedłużenia ulicy Szymanowskiego (od ul. Stróżyńskiego do ul. Mateckiego) w przekroju 1x2 (zamiast 2x2), czyli jako ulicę jednojezdniową, z dwoma pasami ruchu w przeciwnych kierunkach wraz z chodnikami i drogami rowerowymi oraz budowę jezdni północnej (z dopuszczonych w przyszłości dwóch jezdni).

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. K. Szymanowskiego, oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.) jest także możliwość przeznaczenia pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Projekt planu nie wypowiada się co do czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania (możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni). Dodatkowo należy zaznaczyć, że przebieg ul. K. Szymanowskiego wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r.

1.3), 2.3), 3.3) uwagi dotyczą: Wnioskuje o niedopuszczenie zabudowy podziemnej (parkingi podziemne) pod 15 m pasem zieleni izolacyjnej pomiędzy planowaną zabudową a istniejącą zabudową osiedla Marysieńki lub ewentualnie o kompromis w zabudowie podziemnej (parkingi podziemne) polegający na podziale 15 m pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy planowaną zabudową a istniejącą zabudową osiedla Marysieńki w stosunku 7,5 m z zabudową podziemną i 7,5 m z zielenią wysoką, skutecznie separującą i zapewniającą prywatność istniejącej zabudowie os. Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu w strefach zieleni zakazano lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Wynika to z faktu, że przyjmując rozwiązania mające neutralizować ewentualne negatywne skutki w kontekście wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań je minimalizujących. Między innymi pojawiła się strefa zieleni. Dla nowo projektowanej zabudowy przyjęto średnią powierzchnię mieszkania wynoszącą, zgodnie z badaniami GUS, 64,6 m², a następnie określono zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla tej zabudowy. Wynik wykazał, że ustalenie wielkości powierzchni zabudowy działki na takich zasadach jak dla zabudowań sąsiednich wymaga dopuszczenia w strefie zieleni, w kondygnacjach podziemnych miejsc postojowych dla samochodów. Z uwagi na znaczenie szczegółowych zapisów dla strefy zieleni oraz z powodu problemów jakie mogą na przedmiotowym obszarze wyniknąć w kontekście zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zdecydowano się na wprowadzenie następujących ustaleń: „w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych oraz dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, o ile nie będą one kolidować z niezbędnymi elementami podziemnej

infrastruktury technicznej, w tym służącej odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych”. Powyższe dopuszczenia wynikają z analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zarówno w formie naziemnej, np. przez oczka wodne, czy też podziemnej, np. przez zbiorniki retencyjne. Istotą projektu planu było zastosowanie takich rozwiązań, które nie uniemożliwią docelowego zagospodarowania zgodnego z przepisami wyższymi rangą. Dodatkowo wskazać należy, że w wyznaczonej strefie zieleni przebiega istniejąca podziemna linia kablowa, stąd nie zakazywano podziemnych sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczona strefa o szerokości 15 m gwarantuje wykształcenie funkcjonalnej zieleni. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Podział powyższej „strefy zieleni” na dwa pasy o szerokości 7,5 m przestrzennie nie spowodowałaby różnicy, natomiast doprowadziłaby do pomniejszenia obecnych działek budowlanych i pociągnęłaby za sobą zmianę pozostałych parametrów zabudowy, co byłoby nadmierną ingerencją w prawo własności.

1.4), 2.4), 3.4) uwagi dotyczą: Wnioskuje o doprecyzowanie z Wydziałem Oświaty, przed uchwaleniem MPZP, możliwości obiektów oświatowych z najbliższej okolicy dotyczących przyjęcia nowych uczniów z procedowanego obszaru.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W trakcie trwania procedury planistycznej Wydział Oświaty Urzędu Miasta Poznania potwierdził konieczność zabezpieczenia terenu pomiędzy ul. Obornicką, ul. T. Mateckiego i torami kolejowymi oraz obszarem objętym granicą przedmiotowego projektu planu pod budowę 10-oddziałowego przedszkola o powierzchni użytkowej 2000 m², wzorem przedszkola przy ul. M. Hłaski w Poznaniu. Ze względu na fakt objęcia znacznej części terenu projektu planu prawomocnymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz konieczność ważenia interesów prywatnych i publicznych, a także równego traktowania podmiotów w trakcie procedury planistycznej, uznano, iż na przedmiotowym obszarze nie ma możliwości wskazania terenu przeznaczonego wyłącznie dla funkcji usług oświaty – przedszkola. W związku z powyższym przeprowadzono szerszą przestrzennie analizę, uwzględniającą tereny sąsiednie, z której wynika, iż na obszarze pomiędzy ul. Obornicką, T. Mateckiego i torami kolejowymi znajdują się nieruchomości, na których należałoby przeprowadzić

dodatkowe studia dotyczące zasadności i możliwości lokalizacji wnioskowanego przedszkola.

Natomiast wskazać należy, że ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację usług oświaty, np. w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

1.5), 2.5), 3.5) uwagi dotyczą: Wnioskuje o doprecyzowanie usług, czyli wskazanie jakie usługi nie mogą powstać, w kontekście zlokalizowanego tam złomowiska.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu nie umieszczono ograniczeń katalogu funkcji usługowych, które można na tym obszarze zlokalizować. Szczegółowe określanie rodzaju funkcji mogłoby być mocno ograniczające. Nie zawsze autorzy planów miejscowych są w stanie przewidzieć wszystkich możliwych przypadków. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym (KRS) oraz zawartą w nim Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. poprzez wykluczenie czy nieprzewidzenie pożądanego rodzaju usługi, mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu końcowego.

W paragrafie 3 projektu planu zapisano przeznaczenie pod zabudowę usługową, a ponieważ na działce nr 6/6, ark. 23, obręb Piątkowo, wydano zezwolenie na zbieranie odpadów (decyzja nr OS-II.6233.252.2014), dopuszczono także lokalizację usług zbierania odpadów na powierzchni nie większej niż 2300 m², sankcjonując tym samym status powyższej działki. Przedmiotowy obszar zgodnie ze Studium znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Jednak zgodnie z rozdziałem 2.3.9. Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (tom II Studium) „dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium”.

1.6), 2.6), 3.6) uwagi dotyczą: Wnioskuje o ponowną analizę ilości mieszkań, równoległą do analizy na podstawie danych GUS, ale uwzględniającą średni metraż nowych mieszkań jako 45-50 m².

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Każdorazowo opracowując projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy przeprowadzaniu różnego rodzaju obliczeń, korzysta się z powszechnie

dostępnych i regularnie publikowanych danych statystycznych, na przykład Głównego Urzędu Statystycznego. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Poznaniu podawana przez GUS wynosi 64,6 m². Stąd powyższa wartość brana jest pod uwagę przy ustalaniu różnych parametrów, w tym np. ilości szacowanych miejsc postojowych.

1.7), 2.7), 3.7) uwagi dotyczą: Wnioskuje o niezaślepienie (zamykanie) północnego odcinka ulicy Mateckiego w przypadku zmian organizacji ruchu (tunel, wiadukt, remont ul. Marka z Aviano).

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrętów na skrzyżowaniach. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach.

1.8), 2.8), 3.8) uwagi dotyczą: W przypadku nieskablowania przechodzącej przez procedowany obszar linii 110kV, ustanowić w tym miejscu tereny zieleni urządzonej (ZP).

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu dopuszczono możliwość skablowania linii 110 kV, wskazując na rysunku planu jej orientacyjny, możliwy do przeprowadzenia, nowy przebieg jako linii kablowej. Natomiast projekt planu nie narzuca skablowania tej linii. Jednocześnie pod istniejącą linią napowietrzną, jak i w jej bezpośrednim sąsiedztwie w projekcie planu, na terenach jeszcze niezainwestowanych ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w ramach której w przypadku nieskablowania linii inwestor na etapie projektu budowlanego sam zdecyduje np. o lokalizacji terenu biologicznie czynnego czy miejsc postojowych pod tą linią. Z kolei w południowej części projektu planu, gdzie linia napowietrzna przebiega nad istniejącym zagospodarowaniem terenu, wyznaczono zarówno tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak i pod drogi wewnętrzne oraz parking naziemny.

1.9), 2.9), 3.9) uwagi dotyczą: Wnioskuje o umożliwienie nowej zabudowie podłączenia tylko i wyłącznie do budowanej w roku 2020 kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście odprowadzania ścieków sanitarnych zapisy regulowane są w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, z późn. zm.), który stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku poprzez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Po 968/12, uznał, iż z wyżej cytowanego przepisu wprost wynika, że obowiązek przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej powstaje w sytuacji gdy faktycznie istnieje wybudowana sieć kanalizacyjna i istnieje możliwość przyłączenia do niej nieruchomości, która nie posiada przydomowej oczyszczalni ścieków. Przesłanki te muszą zaistnieć kumulatywnie, aby właściwy organ mógł na podstawie art. 5 ust. 7 tej ustawy wydać decyzję nakazującą podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) - działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

§ 11

1. Zgłaszający uwagi: Zarząd Nieruchomości Palatyn Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Nieruchomości Mateckiego 23 i Wspólnoty Mieszkaniowej Właścicieli Nieruchomości ul. Mateckiego 24.

2. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne, lista 37 podpisów

3. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1.1), 2.1), 3.1) uwagi dotyczą: Zmniejszenie intensywności i ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenach otaczających osiedle T. Mateckiego 21-24 (tereny oznaczone w planie symbolami 1MW, 6MW i 8MW – dz. ozn. nr ewid 809/35, 38/4, 38/5, 38/16, obręb Piątkowo), do wysokości bloków na tym osiedlu. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: w par. 9 pkt 6 lit. a), c) i d) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 16,5 m. Zapisanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w sąsiedztwie os. Mateckiego w wartościach bezwzględnych – tak jak maksymalna wysokość zabudowy w sąsiedztwie os. Marysieńki. W par. 9 pkt 7 lit. a) f) i h) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. W projekcie planu zapisano wysokość zabudowy w wartościach bezwzględnych, ale tylko dla zabudowy o obniżonej wysokości zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim

sąsiedztwie os. Marysieńki. Takie rozwiązanie jest podyktowane faktem, że istniejąca zabudowa jednorodzinna szeregowa położona jest niżej, a dążąc do utrzymania spójności wysokości zabudowy zabezpieczono obszar przed nasypywaniem terenu i wynoszeniem wyższych, niezgodnych z projektem planu budynków. Natomiast w związku z tym, iż przeważająca zabudowa w projekcie planu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, położona na podobnej rzędnej wysokościowej, nie określano wysokości w wartościach bezwzględnych.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy.

1.2), 2.2), 3.2) uwagi dotyczą: Likwidacja przejazdu przez teren osiedla T. Mateckiego 21-24 do planowanych inwestycji budowlanych za blokiem nr 23 (teren oznaczony w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i w sąsiedztwie bloku nr 24 (teren oznaczony w planie symbolem 6MW dz. ozn. nr ewid. 809/35, obręb Piątkowo). Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. c) terenu 6MW i zapewnienie dojazdu do tego terenu od strony drogi 2KD-G (przedłużenie Szymanowskiego) oraz usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. d) terenu 2KDWxs.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenów 6MW i 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie. Dodatkowo wskazać należy, iż obsługa terenu 6MW od ul. 2KD-G nie jest możliwa ze względu na kształt terenu i ograniczenia dostępności wymagane dla ulic klasy głównej wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz.430, z późn. zm.), § 9 ust. 1 pkt 4 wymaga: *droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), (...), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni (...), szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (...)* Wyznaczenie dodatkowej jezdni, po północnej

stronie ulicy Nowej Szymanowskiego, znacząco ograniczyłyby możliwości zabudowy terenu 6MW.

1.3), 2.3), 3.3) uwagi dotyczą: Wprowadzenie w granicach projektu planu terenu usług sportu i rekreacji (np. na terenie oznaczonym w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i stworzenie w jego ramach boisk sportowych, placów zabaw, ogrodu społecznego i siłowni zewnętrznej.

Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Wydzielenie nowego przeznaczenia terenu w par. 3: tereny usług sportu i rekreacji US i wprowadzenie w dalszej części uchwały zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

1.4), 2.4), 3.4) uwagi dotyczą: W par. 9 pkt 5 lit. a) zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z analizy stanu istniejącego. Istotny jest również fakt, iż w projekcie planu

dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, stąd w przypadku, gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może nawet dwukrotnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej do powierzchni całej działki budowlanej. Dodatkowo wskazać należy, iż zgodnie z § 39 ww. rozporządzenia na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, iż w planie miejscowym istnieje możliwość indywidualnego ustalenia powyższego wskaźnika.

1.5), 2.5), 3.5) uwagi dotyczą: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego (tereny oznaczone w planie symbolami KD-Z i 2KD-L dz. drogowa ozn. nr ewid. 33/3, obręb Piątkowo) w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 13 pkt 5 lit. d drugi myślnik otrzymuje brzmienie: nakaz lokalizacji skrzyżowania jezdni.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek), czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu, powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrzyżowań na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiaj ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompensowane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową

Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

§ 12

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Zmniejszenie intensywności i ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenach otaczających osiedle T. Mateckiego 21-24 (tereny oznaczone w planie symbolami 1MW, 6MW i 8MW), do wysokości bloków na tym osiedlu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. Oznacza to, iż nowa zabudowa nawiązuje wysokością do budynków istniejących.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na

działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy.

2) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w granicach projektu planu terenu usług sportu i rekreacji (np. na terenie oznaczonym w planie symbolem 8MW) i stworzenie w jego ramach boisk sportowych i siłowni zewnętrznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

3) uwaga dotyczy: Likwidacja przejazdu przez teren osiedla T. Mateckiego 21-24 do planowanej inwestycji budowlanej za blokiem nr 23 (teren oznaczony w planie symbolem 8MW).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenu 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie.

4) uwaga dotyczy: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek), czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu, powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrętów na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiaj ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompensowane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

§ 13

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: Zmniejszenie intensywności i ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenach otaczających osiedle T. Mateckiego 21-24 (tereny oznaczone w planie symbolami 1MW, 6MW i 8MW – dz. ozn. nr ewid 809/35, 38/4, 38/5, 38/16, obręb Piątkowo), do wysokości bloków na tym osiedlu. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 9 pkt 6 lit. a), c) i d) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 16,5 m. Zapisanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w sąsiedztwie os. Mateckiego w wartościach bezwzględnych – tak jak maksymalna wysokość zabudowy w sąsiedztwie os. Marysieńki. W par. 9 pkt 7 lit. a) f) i h) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. W projekcie planu zapisano wysokość zabudowy w wartościach bezwzględnych, ale tylko dla zabudowy o obniżonej wysokości zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie os. Marysieńki. Takie rozwiązanie jest podyktowane faktem, że istniejąca zabudowa jednorodzinna szeregowa położona jest niżej, a dążąc do utrzymania spójności wysokości zabudowy zabezpieczono obszar przed nasypywaniem terenu i wynoszeniem wyższych, niezgodnych z projektem planu budynków. Natomiast w związku z tym, iż przeważająca zabudowa w projekcie planu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, położona na podobnej rzędnej wysokościowej, nie określano wysokości w wartościach bezwzględnych.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na

działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy.

2) uwaga dotyczy: Likwidacja przejazdu przez teren osiedla T. Mateckiego 21-24 do planowanych inwestycji budowlanych za blokiem nr 23 (teren oznaczony w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i w sąsiedztwie bloku nr 24 (teren oznaczony w planie symbolem 6MW dz. ozn. nr ewid. 809/35, obręb Piątkowo). Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. c) terenu 6MW i zapewnienie dojazdu do tego terenu od strony drogi 2KD-G (przedłużenie Szymanowskiego) oraz usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. d) terenu 2KDWxs.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenów 6MW i 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie. Dodatkowo wskazać należy, iż obsługa terenu 6MW od ul. 2KD-G nie jest możliwa ze względu na kształt terenu i ograniczenia dostępności wymagane dla ulic klasy głównej wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) – § 9 ust. 1 pkt 4 wymaga: *droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), (...), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni (...), szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (...)* Wyznaczenie dodatkowej jezdni po północnej stronie ulicy Nowej Szymanowskiego znacząco ograniczyłoby możliwości zabudowy terenu 6MW.

3) uwaga dotyczy: Wprowadzenie w granicach projektu planu terenu usług sportu i rekreacji (np. na terenie oznaczonym w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i stworzenie w jego ramach boisk sportowych, placów zabaw, ogrodu społecznego i siłowni zewnętrznej.

Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Wydzielenie nowego przeznaczenia terenu w par. 3: tereny usług sportu i rekreacji US i wprowadzenie w dalszej części uchwały zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast, w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

4) uwaga dotyczy: W par. 9 pkt 5 lit. a) zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z analizy stanu istniejącego. Istotny jest również fakt, iż w projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, stąd w przypadku gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może nawet dwukrotnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej do powierzchni całej działki budowlanej. Dodatkowo wskazać należy, iż zgodnie z § 39 ww. rozporządzenia na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzać jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie

wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, iż w planie miejscowym istnieje możliwość indywidualnego ustalenia powyższego wskaźnika.

5) uwaga dotyczy: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego (tereny oznaczone w planie symbolami KD-Z i 2KD-L dz. drogowa ozn. nr ewid. 33/3, obręb Piątkowo) w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 13 pkt 5 lit. d drugi myślnik otrzymuje brzmienie: nakaz lokalizacji skrzyżowania jezdni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrzyżowań na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiejszą ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompensovane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

6) uwaga dotyczy: Planowane przedłużenie ulicy Szymanowskiego i połączenie jej z ulicą Mateckiego na działce oznaczonej na planie symbolem 1KD-G i 2KD-G. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 13 pkt 5 dodana zostaje lit. h oraz i o brzmieniach:

h) zastosowanie cichej nawierzchni na drodze na odcinku od ul. Stróżyńskiego do ul. Mateckiego,

i) zlokalizowanie po obu stronach drogi wałów ziemi wraz z ekranami akustycznymi o wysokości łącznej minimum 5 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W celu ochrony przed hałasem w zapisach uchwały uwzględniono w § 19 pkt 6 lit. c dopuszczenie lokalizacji rozwiązań przeciwhałasowych oraz dodatkowo w § 13 pkt 4 lit. g na terenie 2KD-G ustalono lokalizację rzędów drzew. Na etapie opracowywania projektu planu miejscowego bez szczegółowych badań/raportów nie można przesądzić czy normy hałasu zostaną przekroczone i poprzez zastosowanie jakich form rozwiązań przeciwhałasowych zostaną zredukowane. Dlatego też zapisy projektu planu nie powinny przesądzać sposobów zapewnienia komfortu akustycznego, np. nakazując stosowania cichej nawierzchni na drodze czy lokalizacji wałów ziemnych.

§ 14

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o likwidację wiaduktu na rzecz tunelu (północna część KD-Z). Powyższe korzystanie wpłynie na sąsiednie nieruchomości po północno-zachodniej projektu ww. planu (obszar A – oznaczony kolorem żółtym w sąsiedztwie ww. planu), które są zabudowane oraz przeznaczone w Studium miasta Poznania pod zabudowę mieszkalną. Mniejszy hałas oraz mniejsza uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu, w strefie obiektu inżynierskiego wskazanej na rysunku planu, dopuszczają lokalizację dwóch rodzajów obiektu inżynierskiego. W uchwale § 19 pkt 15 dopuszcza zamianę wiaduktu nad torami na tunel pod torami dla bezkolizyjnego przeprowadzenia drogi między terenem KD-Z i jej planowaną kontynuacją poza północną granicą planu. Natomiast w celu ochrony przed hałasem w § 19 pkt 6 lit. c uchwały dopuszczono lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych.

Na etapie sporządzania projektu planu, bez projektu budowlanego oraz ocen oddziaływania na środowisko i analiz ekonomicznych, trudno jest przesądzić o wyborze optymalnego rozwiązania, dlatego też dopuszczono obie możliwości.

§ 15

Zgłaszający uwagi: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, ul. Teofila Mateckiego 21 (63 pisma z uwagami). Dołączono dwa typy pism:

- 1 - 4 pisma podpisane przez 55 osób,
- 2 - 59 pism podpisanych przez 65 osób.

1.1) uwagi dotyczą: Zmniejszenie intensywności i ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenach otaczających osiedle T. Mateckiego 21-24 (tereny oznaczone w planie symbolami 1MW, 6MW i 8MW – dz. ozn. Nr ewid 809/35, 38/4, 38/5, 38/16, obręb Piątkowo), do wysokości bloków na tym osiedlu. Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 9 pkt 6 lit. a), c) i d) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 16,5 m. Zapisanie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w sąsiedztwie os. Mateckiego w wartościach bezwzględnych – tak jak maksymalna wysokość zabudowy w sąsiedztwie os. Marysieńki. W par. 9 pkt 7 lit. a) f) i h) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. W projekcie planu zapisano wysokość zabudowy w wartościach bezwzględnych, ale tylko dla zabudowy o obniżonej wysokości zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim

sąsiedztwie os. Marysieńki. Takie rozwiązanie jest podyktowane faktem, że istniejąca zabudowa jednorodzinna szeregowa położona jest niżej, a dążąc do utrzymania spójności wysokości zabudowy zabezpieczono obszar przed nasypywaniem terenu i wynoszeniem wyższych, niezgodnych z projektem planu budynków. Natomiast w związku z tym, iż przeważająca zabudowa w projekcie planu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, położona na podobnej rzędnej wysokościowej, nie określano wysokości w wartościach bezwzględnych.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy.

1.2) uwagi dotyczą: Likwidacja przejazdu przez teren osiedla T. Mateckiego 21-24 do planowanych inwestycji budowlanych za blokiem nr 23 (teren oznaczony w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i w sąsiedztwie bloku nr 24 (teren oznaczony w planie symbolem 6MW dz. ozn. nr ewid. 809/35, obręb Piątkowo). Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. c) terenu 6MW i zapewnienie dojazdu do tego terenu od strony drogi 2KD-G (przedłużenie Szymanowskiego) oraz usunięcie w par. 9 pkt 10 lit. d) terenu 2KDWxs.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenów 6MW i 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie. Dodatkowo wskazać należy, iż obsługa terenu 6MW od ul. 2KD-G nie jest możliwa, ze względu na kształt terenu i ograniczenia dostępności wymagane dla ulic klasy głównej wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) – § 9 ust. 1 pkt 4 wymaga: *droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), (...), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni (...), szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (...)* Wyznaczenie dodatkowej jezdni, po północnej

stronie ulicy Nowej Szymanowskiego znacząco ograniczyłyby możliwości zabudowy terenu 6MW.

1.3) uwagi dotyczą: Wprowadzenie w granicach projektu planu terenu usług sportu i rekreacji (np. na terenie oznaczonym w planie symbolem 8MW dz. ozn. nr ewid. 38/16, obręb Piątkowo) i stworzenie w jego ramach boisk sportowych, placów zabaw, ogrodu społecznego i siłowni zewnętrznej.

Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: Wydzielenie nowego przeznaczenia terenu w par. 3: tereny usług sportu i rekreacji US i wprowadzenie w dalszej części uchwały zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

1.4) uwagi dotyczą: W par. 9 pkt 5 lit. a) zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z analizy stanu istniejącego. Istotny jest również fakt, iż w projekcie planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych, stąd w przypadku gdy inwestor zlokalizuje pod całym terenem garaż podziemny, to zgodnie z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), powierzchnia biologicznie czynna liczona będzie tylko w 50%, co może nawet dwukrotnie podnieść udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej do powierzchni całej działki budowlanej. Dodatkowo wskazać należy, iż zgodnie z § 39 ww. rozporządzenia na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, iż w planie miejscowym istnieje możliwość indywidualnego ustalenia powyższego wskaźnika.

1.5) uwagi dotyczą: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego (tereny oznaczone w planie symbolami KD-Z i 2KD-L dz. drogowa ozn. nr ewid. 33/3, obręb Piątkowo) w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami.

Wnioskowane zmiany w projekcie uchwały: W par. 13 pkt 5 lit. d drugi myślnik otrzymuje brzmienie: nakaz lokalizacji skrzyżowania jezdni.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrętów na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiaj ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III

Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompenrowane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

2.1) uwagi dotyczą: Zmniejszenie intensywności i ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenach otaczających osiedle T. Mateckiego 21-24 (tereny oznaczone w planie symbolami 1MW, 6MW i 8MW), do wysokości bloków na tym osiedlu.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. Oznacza to, iż nowa zabudowa nawiązuje wysokością do budynków istniejących.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy

2.2) uwagi dotyczą: Wprowadzenie w granicach projektu planu terenu usług sportu i rekreacji (np. na terenie oznaczonym w planie symbolem 8MW) i stworzenie w jego ramach boisk sportowych i siłowni zewnętrznej.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

2.3) uwagi dotyczą: Likwidacja przejazdu przez teren osiedla T. Mateckiego 21-24 do planowanej inwestycji budowlanej za blokiem nr 23 (teren oznaczony w planie symbolem 8MW).

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenu 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie.

2.4) uwagi dotyczą: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz.430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrętów na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiaj ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompensowane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

§ 16

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: Wnioskujemy o obniżenie wysokości zabudowy na terenie 8MW do wysokości nie wyższej niż bloki przy ul. Mateckiego 21-24. Ze względu na różnicę poziomu gruntu działki 8MW i 7MW wnioskujemy o podanie wysokości planowanej zabudowy w wartościach bezwzględnych, nie wyższych niż wysokość zabudowy przy ul. Mateckiego 23 lub o zmniejszenie ilości kondygnacji planowanych inwestycji do IV.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MW, 6MW oraz 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m. W projekcie planu zapisano wysokość zabudowy w wartościach bezwzględnych, ale tylko dla zabudowy o obniżonej wysokości zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie os. Marysieńki. Takie rozwiązanie jest podyktowane faktem, że istniejąca zabudowa jednorodzinna szeregowa położona jest niżej, a dążąc do utrzymania spójności wysokości zabudowy zabezpieczono obszar przed nasypywaniem terenu i wynoszeniem wyższych, niezgodnych z projektem planu budynków. Natomiast w związku z tym, iż przeważająca zabudowa w projekcie planu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, położona na podobnej rzędnej wysokościowej, nie określano wysokości w wartościach bezwzględnych.

Przyjęta w projekcie maksymalna intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego, a także z wydanych na obszarze objętym planem prawomocnych decyzji administracyjnych, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną maksymalną intensywność zabudowy.

2) uwaga dotyczy: Likwidację przejazdu przez teren prywatny mieszkańców osiedla przy ul. T. Mateckiego do planowanych inwestycji na terenach określonych symbolem 6MW i 8MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie dla terenów 6MW i 8MW dostępu przez drogi wewnętrzne osiedla Złote Ogrody nie przesądza ich finalnego wykorzystania, a także zasad ich współużytkowania (np. wzmocnienia nawierzchni istniejących dróg przez inwestora nowej zabudowy). Żeby inwestor, przy występowaniu z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę, mógł z tych dróg korzystać, powinien wykazać, że ma zgodę na ich dysponowanie. Dodatkowo wskazać należy, iż obsługa terenu 6MW od ul. 2KD-G nie jest możliwa ze względu na kształt terenu i ograniczenia dostępności wymagane dla ulic klasy głównej wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.) – § 9 ust.1 pkt 4 wymaga: *droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), (...), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni (...), szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (...)* Wyznaczenie dodatkowej jezdni, po północnej stronie ulicy Nowej Szymanowskiego znacząco ograniczyłoby możliwości zabudowy terenu 6MW.

3) uwaga dotyczy: Zmniejszenie intensywności zabudowy oraz wprowadzenie terenów rekreacyjnych, których brakuje w tej części miasta, szczególnie biorąc pod uwagę coraz większą ilość aktualnych i planowanych inwestycji mieszkaniowych, a tym samym wzrastającą liczbę mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzenno-własnościowych uznano, że lokalizacja nowego obszaru przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast w planie, poza terenami dróg publicznych i kolei, umożliwiono lokalizację placów zabaw oraz niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (zgodnie z § 4 pkt 2 lit. c).

4) uwaga dotyczy: Wprowadzenie pasa zieleni na terenie 8MW przy granicy z 7MW, tak jak to zostało zapisane dla terenu 8MW sąsiadującego z osiedlem Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W północnej części obszaru projektu planu istnieją nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie których może zostać zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, niespektująca istniejącego sąsiedztwa – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Dlatego też do projektu planu wprowadzono szereg rozwiązań, mających na celu minimalizowanie ewentualnych konfliktów. Stąd w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej m.in. wyznaczono strefę zieleni w formie 15 m pasa, ograniczając ją liniami zabudowy i zakazując na niej lokalizacji dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem w kondygnacjach podziemnych. Jej wymóg ma na celu wytworzenie właściwych odległości pomiędzy istniejącą zabudową na osiedlu Marysieńki a nową zabudową od strony ul. T. Mateckiego. Strefa ta ma być zagospodarowana zielenią i realizowana w formie spełnienia parametru dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast wnioskowane w uwadze wyznaczenie pasa zieleni dotyczy terenów o tym samym przeznaczeniu, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i podobnych parametrach zabudowy. Dla terenu 7MW odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wynosi około 7,5 m, natomiast dla terenu 8MW odległość ta wynosi około 10 m. W związku z powyższym odległość zabudowy dla wnioskowanego obszaru to minimum 17,5 m, a więc jest to pas szerszy niż ten wymagany od strony osiedla Marysieńki. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie, aby na etapie realizacji inwestycji teren ten został zagospodarowany zielenią.

5) uwaga dotyczy: Umożliwienie przejazdu ulicą T. Mateckiego (tereny oznaczone w planie symbolami KD-Z i 2KD-L dz. drogową ozn. nr ewid. 33/3, obręb Piątkowo) w kierunku torów kolejowych i dalej ulicą bł. Marka z Aviano również po planowanej budowie wiaduktu kolejowego nad torami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Zapisy projektu planu (już z etapu wyłożenia do publicznego wglądu) nie wskazują konkretnego połączenia terenów dróg KD-Z i 2KD-L. Rozstrzygnięcie w kwestii zaprojektowania pełnego skrzyżowania ul. Nowej Mateckiego z ul. Starą Mateckiego (północny odcinek) czy jedynie skrzyżowania w kierunku północnym na zasadzie prawoskrętu powinno nastąpić na etapie projektu budowlanego. Wskazać należy, iż pierwsze ze wskazanych rozwiązań wymaga zastosowania ekstremalnych, dopuszczonych rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. poz. 430, z późn. zm.), parametrów, w tym pochyłeń podłużnych i promieni skrzyżowań na skrzyżowaniach. Z tych względów nie można usunąć zapisu umożliwiającego wykluczenie (w części lub całości) ciągłości przejazdu dzisiaj ul. T. Mateckiego. Powiązania piesze i rowerowe zapewnione będą w obu wariantach. Sugerowane pogorszenie warunków przejazdu między ul. T. Mateckiego i os. Jana III Sobieskiego (w przypadku braku powiązań samochodowych między terenami KD-Z i 2KD-L) zostanie zrekompensowane nieistniejącym obecnie połączeniem przez ul. Nową Szymanowskiego (2KD-G). Zapewnianie „najszybszych” połączeń samochodowych, w tak krótkich relacjach, jest mniej istotne od przeniesienia możliwie największych potoków ruchu na ulice wyższych klas (w tym przypadku z ulicy 2KD-L na ulicę 2KD-G). Argumentacja ta zgodna jest z zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), zał. Nr 3 pkt 6.4.7: *W zakresie ulic układu uzupełniającego – wyklucza się wyznaczanie ulic klasy D w sposób umożliwiający przejazdy tranzytowe względem obszaru ograniczonego przez najbliższe ulice układu podstawowego. Na ulicach klas L taki tranzyt dopuszczalny jest w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Przebieg ulic klasy L nie powinien stanowić alternatywy dla przejazdów samochodowych po ulicach układu podstawowego.*

6) uwaga dotyczy: Zaznaczenie na terenie 7MW istniejących miejsc parkingowych, przy granicy z terenem 8MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza się szczegółowej informacji dotyczącej rozwiązań komunikacyjnych, tzn. nie zaznacza się istniejących i projektowanych krawędzi jezdni, chodników, ścieżek rowerowych czy parkingów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczone są liniami rozgraniczającymi, a możliwość lokalizacji danych elementów zagospodarowania w pasie drogowym precyzują zapisy uchwały projektu planu. Do rysunku planu, jako materiał pomocniczy, sporządzana jest dodatkowo plansza układu transportowego, na której wariantowo rozrysowane są elementy komunikacji. W tym uzupełniającym rysunek projektu planu materiale uwzględniono lokalizację istniejących parkingów na terenie 7MW. Należy jednak zauważyć, że parkingi zlokalizowane na terenie 7MW stanowią część zagospodarowania działki budowlanej, na której sposób rozmieszczenia m.in. dojeżdż, dojazdów i parkingów ustala właściciel.

§ 17

1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

2. Zgłaszający uwagi: Przedsiębiorstwo-Budowlane „BTM” Sp. z o.o., ul. Magnacka 2, 60-685 Poznań

1.1), 2.1) uwagi dotyczą: Miejska Pracownia Urbanistyczna opracowując Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - dotyczy "Rejon ulicy T. Mateckiego" w Poznaniu zupełnie nie uwzględniła uwag z dnia 06.02.2018 r. Żadna działka sąsiednia nie jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami i garażami. Sąsiednie budynki mieszkalne w 80% to domki jednorodzinne do II kondygnacji. Przedstawiona koncepcja zabezpiecza wyłącznie interes przyszłego użytkownika (dewelopera) ze szkodą dla interesu pozostałych stron. Przedstawiona koncepcja jest zbyt intensywna, zagęszczająca zabudowę w tym rejonie. Jest to kosztem pogorszenia jakości życia obecnych mieszkańców. Spowoduje to:

- gwałtowny wzrost natężenia ruchu samochodowego w osiedla, czego konsekwencją będzie wzrost ilości wydzielanego dwutlenku węgla oraz natężenie hałasu,
- spadek wartości nieruchomości z sąsiadującymi budynkami tj. wprowadzenie wysokiej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy szeregowej i jednorodzinnej,
- obniżenie jakości życia mieszkańców przez ograniczenie dostępu do światła dziennego i zabudowę naturalnych ciągów powietrznych,

- brak dostępu do opieki medycznej i innych instytucji publicznych przy planowanej, intensywnej zabudowie deweloperskiej,
- brak zieleni i innej infrastruktury.

Zapewniając zasadę dobrego sąsiedztwa należy uwzględnić zabudowę domów jednorodzinnych, co utrzyma charakter terenów sąsiadujących. Sąsiadująca z działką 38/16 istniejąca zabudowa (od strony północnej i południowej) stanowi zabudowę zwartą - szeregową domów jednorodzinnych. Proponowana zabudowa winna stanowić ciągłość w tym zakresie, a nie być przedzielona wysoką zabudową. Pas terenu łączący południową stronę osiedla Marysieńki z północnym pasem domków przy ul. Magnackiej winien zachować ten sam charakter domów jednorodzinnych, co zapewni kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, ustalono wysokość zabudowy budynków dającą możliwość optymalnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę osiedla. Ustalając parametry zabudowy oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, kierowano się zasadą określoną w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), tj. wazono interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych ww. decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, stąd ustalona została strefa obniżonej zabudowy po wschodniej stronie terenu 8MW. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie

terenów 6MW i 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

W kontekście zabudowy położonej na południe od obszaru objętego opracowaniem, nadmienić należy, że poza zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową przy ul. Magnackiej/Królewskiej w zachodniej części znajduje się również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4- i 5-kondygnacyjna.

Dlatego też, biorąc pod uwagę zastane sąsiedztwo, jasno należy zaznaczyć, że to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „zatopiona” jest pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a nie na odwrót.

Ponadto głównymi elementami kształtowania przestrzeni dla terenów położonych w granicach projektu planu miejscowego jest wyznaczona na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych strefa zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. W projekcie planu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Na tej podstawie, po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych i własnościowych uznano, iż lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zieleń. Dodatkowo zauważyć należy, iż obszar sporządzanego projektu planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczonego pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Analizując zatem kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, zauważyć można, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów, istnieje zwarty obszar leśny, obecnie należący do właścicieli prywatnych. Z tego względu w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej, znajdujących się po wschodniej i zachodniej stronie projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono także potrzebę rozbudowy sieci dróg, w związku z planowaną budową nowych budynków mieszkalnych. W konsekwencji zarówno teren objęty projektem planu, jak również obszary sąsiadujące z nim będą miały lepszą dostępność komunikacyjną, a nowe inwestycje w tym zakresie będą musiały spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym normy akustyczne.

Ponadto projekt planu zakłada utrzymanie usług zdrowia.

1.2), 2.2) uwagi dotyczą: Ekran akustyczny są tu niezbędne, które zredukują uciążliwy hałas i trzeba to uwzględnić już na etapie projektowania. Należy uwzględnić to w zapisie o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu na terenie 2KD-G ustalono lokalizację rzędów drzew, a na terenach dróg dopuszczono lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych oraz – korzystnych dla kształtowania warunków akustycznych w środowisku – technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego. Wymogu lokalizacji ekranów akustycznych nie zapisano, gdyż nie występują w tym przypadku przesłanki uzasadniające ich wprowadzenie. W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu wyjaśniono, że do rozwiązań przeciwhałasowych zalicza się: stosowanie tzw. cichej nawierzchni jezdni, ograniczenie prędkości ruchu pojazdów, ograniczenie udziału pojazdów ciężkich w potoku, a także instalowanie ekranów akustycznych. O potrzebie zastosowania ekranu akustycznego wzdłuż północnej granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zlokalizowanej po południowej stronie planowanego odcinka drogi 2KD-G, ale poza granicami projektu planu, rozstrzygnięciem postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę tego odcinka ul. K. Szymanowskiego.

1.3), 2.3) uwagi dotyczą: wniosku o zabezpieczenie ochronnego pasa zieleni na wysokości domków jednorodzinnych o szerokości 30-40 m od granicy działek przy ul. Magnackiej wraz z obsadzeniem szpalerem drzew.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu zakłada na terenie 2KD-G lokalizację szpaleru drzew w liniach rozgraniczających ww. drogi. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) na północ od osiedla Magnackiego znajduje się teren transportu oznaczony symbolem kdG.4 – droga klasy głównej. Zgodnie z kierunkiem wskazanym w Studium projekt planu wyznacza w tym miejscu teren drogi publicznej klasy głównej – 2KD G.

1.4), 2.4) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec wjazdu w ul. Hulewiczów z ulicy "Nowej Szymanowskiego".

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W docelowym układzie transportowym przewiduje się (poza granicami projektu planu) „ślepe” zakończenie południowego odcinka ul. Hulewiczów, tzw. ul. Nowa Obornicka „odetnie” dotychczasowe połączenie jezdni ul. Hulewiczów z istniejącą ul. Obornicką. Wykluczenie planem powiązania ul. Królewskiej z Nową Szymanowskiego oznaczałoby, że całe osiedle Hulewiczów powiązane byłoby z zewnętrznymi jezdniami, jedynie w rejonie ronda przy wieży RTV. Konieczne jest zatem zapewnienie drugiego połączenia wymagającego przedłużenia o około 40 m jezdni ul. Królewskiej (także zlokalizowanej poza projektem planu) do ul. Nowej Szymanowskiego (teren oznaczony symbolem 2KD-G). Połączenie to było już przewidywane podczas realizacji ulic na os. Hulewiczów, o czym świadczy przebieg krawężników na skrzyżowaniu ulic Królewska/Magnacka. Kwestionowane połączenie nie wprowadzi w osiedle ruchu tranzytowego, a jedynie ruch związany z obsługą samego osiedla Hulewiczów. W docelowym układzie ruch tranzytowy wyeliminowany zostanie także z ul. Hulewiczów, w konsekwencji czego ruch samochodowy zostanie uspokojony na całym osiedlu.

1.5), 2.5) uwagi dotyczą: Sprzeciw wobec zaproponowanej w projekcie planu rozbudowie istniejącego ronda na przecięciu z ul. F. Stróżyńskiego wraz z wnioskiem o bezpieczne połączenie ronda z ul. Hulewiczów.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie bezpiecznego powiązania ul. Hulewiczów z rondem przy wieży RTV przez zaprojektowaną drogę KD-D i jej połączenia (na prawe skrzyżowanie) z ulicami Nową Szymanowskiego i F. Stróżyńskiego (poza planem), co miało już miejsce na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie planu nie zaproponowano bezpośredniego połączenia ul. Hulewiczów z planowanym do rozbudowy rondem w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i ul. F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza planem) do ul. F. Stróżyńskiego i równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości

przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej ul. Nowej Obornickiej, co wykluczy wszelki tranzyt przez osiedle.

1.6), 2.6) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec rozwiązaniom projektowym ruchu samochodowego ulicy Magnackiej. Należy jeszcze raz to przedyskutować z mieszkańcami tej ulicy.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwagi dotyczyły terenu położonego w całości poza projektem planu. Zapisy dotyczące zlikwidowania odcinka ul. Hulewiczów między terenem KD-D i istniejącym rondem oraz przedłużenie ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego nie wprowadzą w osiedle ruchu tranzytowego. Ulice Hulewiczów i Królewska będą jedynie doprowadzać ruch samochodowy do osiedla Hulewiczów.

1.7), 2.7) uwagi dotyczą: Nawiązując do planowanej nowej ulicy Szymanowskiego w nazwie tzw. "Nowa Obornicka", która będzie zaczynać się od ul. Kurpińskiego, biec wzdłuż ulicy Drobniaka i Stróżyńskiego do przedłużenia z ulicą Szymanowskiego i połączy się obecną Obornicką w okolicach ulicy Mateckiego z tego wynika, że przebiegać będzie w bezpośrednim sąsiedztwie posesji na Osiedlu Hulewiczów w Poznaniu przy ul. Magnackiej. Mamy postulat, aby przedstawiciele MPU spotkali się tylko z mieszkańcami naszej ulicy tj. Magnackiej i podczas wizji lokalnej, a nie tylko zza biurka, poparli (dokładnie przeanalizowali) nasze postulaty i przestali tylko popierać żądania dewelopera broniąc jego interesów.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwagi dotyczyły terenu położonego w całości poza projektem planu. Przebieg ulic Nowej Obornickiej i Nowej Szymanowskiego wynika z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.). Dodatkowo należy zaznaczyć, że kierunek ww. ulic wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed budową osiedla Hulewiczów.

§ 18

1. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

2. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

3. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

4. **Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna
5. **Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna
6. **Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne
7. **Zgłaszający uwagi:** osoby fizyczne

1.1) – 7.1) uwagi dotyczą: Miejska Pracownia Urbanistyczna opracowując Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - dotyczy "Rejon ulicy T. Mateckiego" w Poznaniu zupełnie nie uwzględniła uwag z dnia 06.02.2018 r. Żadna działka sąsiednia nie jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami i garażami. Sąsiednie budynki mieszkalne w 80% to domki jednorodzinne do II kondygnacji. Przedstawiona koncepcja zabezpiecza wyłącznie interes przyszłego użytkownika (dewelopera) ze szkodą dla interesu pozostałych stron. Przedstawiona koncepcja jest zbyt intensywna, zagęszczająca zabudowę w tym rejonie. Jest to kosztem pogorszenia jakości życia obecnych mieszkańców. Spowoduje to:

- gwałtowny wzrost natężenia ruchu samochodowego w osiedla, czego konsekwencją będzie wzrost ilości wydzielanego dwutlenku węgla oraz natężenie hałasu,
- spadek wartości nieruchomości z sąsiadującymi budynkami tj. wprowadzenie wysokiej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy szeregowej i jednorodzinnej,
- obniżenie jakości życia mieszkańców przez ograniczenie dostępu do światła dziennego i zabudowę naturalnych ciągów powietrznych,
- brak dostępu do opieki medycznej i innych instytucji publicznych przy planowanej, Intensywnej zabudowie deweloperskiej,
- brak zieleni i innej infrastruktury.

Zapewniając zasadę dobrego sąsiedztwa należy uwzględnić zabudowę domów jednorodzinnych, co utrzyma charakter terenów sąsiadujących. Sąsiadująca z działką 38/16 istniejąca zabudowa (od strony północnej i południowej) stanowi zabudowę zwartą - szeregową domów jednorodzinnych. Proponowana zabudowa winna stanowić ciągłość w tym zakresie, a nie być przedzielona wysoką zabudową. Pas terenu łączący południową stronę osiedla Marysieńki z północnym pasem domków przy ul. Magnackiej winien zachować ten sam charakter domów jednorodzinnych, co zapewni kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej. Moim zdaniem jest to urbanistyczne nieporozumienie.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, ustalono wysokość zabudowy budynków dającą możliwość

optymalnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę osiedla. Ustalając parametry zabudowy oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, kierowano się zasadą określoną w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), tj. wazono interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych ww. decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Stąd ustalona została strefa obniżonej zabudowy po wschodniej stronie terenu 8MW. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 6MW i 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

W kontekście zabudowy położonej na południe od obszaru objętego opracowaniem nadmienić należy, że poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową przy ul. Magnackiej/Królewskiej w zachodniej części znajduje się również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4- i 5-kondygnacyjna.

Dlatego też, biorąc pod uwagę zastane sąsiedztwo, jasno należy zaznaczyć, że to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną „zatopiona” jest pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a nie na odwrót.

Ponadto głównymi elementami kształtowania przestrzeni dla terenów położonych w granicach projektu planu miejscowego jest wyznaczona na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych strefa zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. W projekcie planu nie wyznaczono terenu zieleni urządzonej. Wynika to przede wszystkim z faktu częściowego zainwestowania obszaru objętego projektem planu, a także z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Na tej

podstawie po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych i własnościowych uznano, iż lokalizacja wydzielonego terenu zieleni urządzonej jest niemożliwa do wprowadzenia. Natomiast ustalenia projektu planu wymagają, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, spełnienia parametru dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego powinna być realizowana zielen. Dodatkowo zauważyć należy, iż obszar sporządzanego projektu planu obejmuje jedynie fragment terenu przeznaczonego pod rozwój zabudowy w tej części miasta Poznania. Analizując zatem kwestie terenów zieleni w szerszym układzie, zauważyć można, że większe obszary zieleni urządzonej znajdują się na osiedlach Jana III Sobieskiego i Bolesława Chrobrego. Natomiast po zachodniej stronie ul. T. Mateckiego, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów, istnieje zwarty obszar leśny, obecnie należący do właścicieli prywatnych. Z tego względu w projekcie planu przewidziano ciąg komunikacyjny umożliwiający połączenia dla pieszych i rowerzystów, którzy chcieliby korzystać z terenów zieleni urządzonej, znajdujących się po wschodniej i zachodniej stronie projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono także potrzebę rozbudowy sieci dróg, w związku z planowaną budową nowych budynków mieszkalnych. W konsekwencji teren objęty projektem planu, a także obszary sąsiadujące z nim będą miały lepszą dostępność komunikacyjną, a nowe inwestycje w tym zakresie będą musiały spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym normy akustyczne.

Ponadto projekt planu zakłada utrzymanie usług zdrowia.

1.2) – 7.2) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec ul. „Nowej Obornickiej”.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwaga dotyczy terenu położonego w całości poza projektem planu. Przebieg ulicy Nowej Obornickiej wynika z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.). Dodatkowo należy zaznaczyć, że kierunek ww. ulicy wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed budową osiedla Hulewiczów.

1.3) – 7.3) uwagi dotyczą: Ekran akustyczny jest tu niezbędny, który zredukuje uciążliwy hałas i trzeba to uwzględnić już na etapie projektowania. Należy uwzględnić to w zapisie o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W projekcie planu na terenie 2KD-G ustalono lokalizację rzędów drzew, a na terenach dróg dopuszczono lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych, a także – korzystnych

dla kształtowania warunków akustycznych w środowisku – technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego. Wymogu lokalizacji ekranów akustycznych nie zapisano, gdyż nie występują w tym przypadku przesłanki uzasadniające ich wprowadzenie. W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu wyjaśniono, że do rozwiązań przeciwhałasowych zalicza się: stosowanie tzw. cichej nawierzchni jezdni, ograniczenie prędkości ruchu pojazdów, ograniczenie udziału pojazdów ciężkich w potoku, a także instalowanie ekranów akustycznych. O potrzebie zastosowania ekranu akustycznego wzdłuż północnej granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zlokalizowanej po południowej stronie planowanego odcinka drogi 2KD-G, ale poza granicami projektu planu, rozstrzygnięciem postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę tego odcinka ul. K. Szymanowskiego.

1.4) – 7.4) uwagi dotyczą: wniosku o zabezpieczenie ochronnego pasa zieleni na wysokości domków jednorodzinnych o szerokości 30-40 m od granicy działek przy ul. Magnackiej wraz z obsadzeniem szpalerem drzew.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Projekt planu zakłada na terenie 2KD-G lokalizację szpaleru drzew w liniach rozgraniczających tej drogi. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), na północ od osiedla Magnackiego znajduje się teren transportu oznaczony symbolem kdG.4 – droga klasy głównej. Zgodnie z kierunkiem wskazanym w Studium projekt planu wyznacza w tym miejscu teren drogi publicznej klasy głównej – 2KD-G.

1.5) – 7.5) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec wjazdu w ul. Hulewiczów z ulicy "Nowej Szymanowskiego".

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: W docelowym układzie transportowym przewiduje się (poza granicami projektu planu) „ślepe” zakończenie południowego odcinka ul. Hulewiczów, tzw. ul. Nowa Obornicka „odetnie” dotychczasowe połączenie jezdni ul. Hulewiczów z istniejącą ul. Obornicką. Wykluczenie planem powiązania ulic Królewskiej z Nową Szymanowskiego oznaczałoby, że całe osiedle Hulewiczów powiązane byłoby z zewnętrznymi jezdniami, jedynie w rejonie ronda przy wieży RTV. Konieczne jest zatem zapewnienie drugiego

połączenia wymagającego przedłużenia o około 40 m jezdni ul. Królewskiej (także zlokalizowanej poza projektem planu) do ul. Nowej Szymanowskiego (teren oznaczony symbolem 2KD-G). Połączenie to było już przewidywane podczas realizacji ulic na os. Hulewiczów, o czym świadczy przebieg krawężników na skrzyżowaniu ulic Królewska/Magnacka. Kwestionowane połączenie nie wprowadzi w osiedle ruchu tranzytowego, a jedynie ruch związany z obsługą samego osiedla Hulewiczów. W docelowym układzie ruch tranzytowy wyeliminowany zostanie także z ul. Hulewiczów, w konsekwencji czego ruch samochodowy zostanie uspokojony na całym osiedlu.

1.6) – 7.6) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec zaproponowanej w projekcie planu rozbudowie istniejącego ronda na przecięciu z ul. F. Stróżyńskiego wraz z wnioskami o bezpieczne połączenie ronda z ul. Hulewiczów.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie bezpiecznego powiązania ul. Hulewiczów z rondem przy wieży RTV przez zaprojektowaną drogę KD-D i jej połączenia (na prawe skrzyżowanie) z ulicami Nową Szymanowskiego i F. Stróżyńskiego (poza planem), co miało już miejsce na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie planu nie zaproponowano bezpośredniego połączenia ul. Hulewiczów z planowanym do rozbudowy rondem, w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i ul. F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza planem) do ul. F. Stróżyńskiego i równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej ul. Nowej Obornickiej, co wykluczy wszelki tranzyt przez osiedle.

1.7) – 7.7) uwagi dotyczą: sprzeciwu wobec rozwiązaniom projektowym ruchu samochodowego ulicy Magnackiej. Należy jeszcze raz to przedyskutować z mieszkańcami tej ulicy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwagi dotyczyły terenu położonego w całości poza projektem planu. Zapisy dotyczące zlikwidowania odcinka ul. Hulewiczów między terenem KD-D i istniejącym rondem oraz przedłużenie ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego nie wprowadzą w osiedle ruchu tranzytowego. Ulice Hulewiczów i Królewska będą jedynie doprowadzać ruch samochodowy do osiedla Hulewiczów.

1.8) – 7.8) uwagi dotyczą: Nawiązując do planowanej nowej ulicy Szymanowskiego w nazwie tzw. "Nowa Obornicka", która będzie zaczynać się od ul. Kurpińskiego, bieć wzdłuż ulicy Drobnika i Stróżyńskiego do przedłużenia z ulicą Szymanowskiego i połączyć się obecną Obornicką w okolicach ulicy Mateckiego z tego wynika, że przebiegać będzie w bezpośrednim sąsiedztwie posesji na osiedlu Hulewiczów w Poznaniu przy ul. Magnackiej. Mamy postulat, aby przedstawiciele MPU spotkali się tylko z mieszkańcami naszej ulicy tj. Magnackiej i podczas wizji lokalnej, a nie tylko zza biurka poparli (dokładnie przeanalizowali) nasze postulaty i przestali tylko popierać żądania dewelopera broniąc jego interesów.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

uzasadnienie: Uwagi dotyczyły terenu położonego w całości poza projektem planu. Przebieg ulic Nowej Obornickiej i Nowej Szymanowskiego wynika z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.). Dodatkowo należy zaznaczyć, że kierunek ww. ulic wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed budową osiedla Hulewiczów.

§ 19

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Wniosuję o zmianę wysokości planowanej na działce nr 38/16 zabudowy, z planowanych 6 kondygnacji na 2 kondygnacje, zgodnie z istniejącą sąsiadującą od strony południowej w stosunku do działki 38/16 zabudową jednorodzinną przy ul. Magnackiej oraz od strony północnej zabudową jednorodzinną na os. Marysieńki. Planowana zabudowa na tej działce winna mieć wysokość 2 kondygnacji z możliwością podwyższenia do 4 kondygnacji po stronie zachodniej działki, sąsiadującej z budynkami wielorodzinnymi przy ul. Królewskiej i mającymi również wysokość 4 kondygnacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, ustalono wysokość zabudowy budynków dającą możliwość optymalnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę osiedla. Ustalając parametry zabudowy oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, kierowano się zasadą określoną w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), tj. wazono interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych ww. decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, stąd ustalona została strefa obniżonej zabudowy po wschodniej stronie terenu 8MW. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 6MW i 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

W kontekście zabudowy położonej na południe od obszaru objętego opracowaniem nadmienić należy, że poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową przy ul. Magnackiej/Królewskiej w zachodniej części znajduje się również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4- i 5-kondygnacyjna.

Dlatego też, biorąc pod uwagę zastane sąsiedztwo, jasno należy zaznaczyć, że to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „zatopiona” jest pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a nie na odwrót.

2) uwaga dotyczy: Wnioskuje o całkowite przeprojektowanie układu komunikacyjnego a w szczególności:

2.1) o budowę przedłużenia ul. Szymanowskiego od ul. Stróżyńskiego do ul. Mateckiego jako ulicy jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu w każdym kierunku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. Nowej Szymanowskiego, oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) jest także możliwość przeznaczenia na każdej z jezdni po jednym pasie ruchu dla autobusów, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Należy jednak zauważyć, że projekt planu nie określa czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania (możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni). Dodatkowo należy zaznaczyć, że przebieg ul. K. Szymanowskiego wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed powstaniem osiedla Hulewiczów.

2.2) rozwiązanie ronda Szymanowskiego – Stróżyńskiego – Hulewiczów na 5 wlotowe a w szczególności usunięcia z tego miejsca trójkątnego III-V- kondygnacyjnego budynku znajdującego się częściowo na istniejącej ul. Hulewiczów,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z powyższym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej Nowej Obornickiej. Równocześnie, dzięki przedłużeniu ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego, zapewniono bezpośredni dostęp samochodowy do osiedla Hulewiczów. Oba rozwiązania wykluczą wszelki tranzyt przez osiedle, co w powiązaniu ze zmniejszeniem ruchu samochodowego na ul. Hulewiczów raczej poprawi niż obniży standard dostępu do osiedla, zwłaszcza że istniejące powiązania piesze i rowerowe zostaną utrzymane,

a dodatkowo uzupełnione przez dostępne bezpośrednio z osiedla chodniki i ścieżki rowerowe na ul. Nowej Szymanowskiego.

W kontekście zabudowy zaproponowanej w projekcie planu znajduje się ona poza liniami rozgraniczającymi zarówno istniejących, jak również projektowanych dróg. Zaproponowano ją po analizach przestrzennych, w tym analizie istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego, w celu wytworzenia przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Zaproponowana lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego albo usługowego o parametrach określonych w uchwale sprzyjać będzie identyfikacji miejsca i umożliwi wyróżnienie się budynku z otoczenia.

2.3) „trójkątny” budynek w tym miejscu nie ma prawidłowego dojazdu do działki (wjazd i wyjazd) a ta „dziwna” droga (ścieżka) przy nim ma teoretycznie zapewnić dojazd dla wszystkich mieszkańców rejonu ul. Hulewiczów,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu ustalono dostęp dla samochodów, co wynika z § 12 pkt 12, gdzie dla terenu MW/U ustala się dostęp dla samochodów do drogi publicznej usytuowanej na terenie KD-D lub do drogi położonej poza planem tj. do planowanego przedłużenia drogi KD-D.

2.4) nie przewidziano na tej działce miejsc postojowych a patrząc na parametry tego budynku to można szacować na około 50-70 mieszkań, a więc należy przewidzieć 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, a więc 75 - 100 miejsc postojowych. Pytam, gdzie? Na parkingu przy Biedronce czy przy Lidlu? Generuje to tym samym dodatkowy ruch samochodowy,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Inwestor, starając się o pozwolenie na budowę, zmuszony jest do spełnienia normatywu parkingowego na własnej działce budowlanej. W przypadku braku możliwości spełnienia powyższego normatywu, będzie mógł realizować jedynie mniej intensywną zabudowę. Z zapisu uchwały w § 4 pkt 2 lit. f wynika, że dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, co oznacza, że zakładając parametry zabudowy przyjęte w projekcie planu, większa część miejsc postojowych zlokalizowana zostanie w kondygnacjach podziemnych.

2.5) rodzi się również pytanie jaki przyjęto procent zabudowy działki - obecnie Miasto w wydawanych warunkach przyjmuje dla tego typu lokalizacji 25% do 30% zabudowy a reszta przewidziana jest na komunikację i powierzchnię biologicznie czynną - ta działka ma zabudowę około 60%-70%.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Celem zaproponowanej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonej na rysunku symbolem MW/U, jest wytworzenie przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Z uwagi na jej wielkość ustalono parametry adekwatne do oczekiwanego efektu, z poszanowaniem zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego. Stąd przyjęto dość wysoki procent zabudowy i obniżono udział powierzchni biologicznie czynnej. Zauważyć jednak należy, iż zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania, co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc to pod uwagę, w projekcie planu można ustalić dowolny parametr dla terenu biologicznie czynnego.

3) uwaga dotyczy: Absolutnie niedopuszczalnym oraz ewidentnym naruszeniem prawa jest natomiast to, że w Waszych podstawowych materiałach wyjściowych do projektowania a w szczególności na „Planie granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” ulica Hulewiczów jest poza granicą tego planu. Również na pozostałych min „Struktura własności”, „Założenia projektowe”, „Rysunek projektu planu”, „Istniejące uwarunkowania” ulica Hulewiczów znajduje się ewidentnie poza planem. Tu rodzi się pytanie zasadnicze. Kto i dlaczego w koncepcji przeciął ulicę i wyrysował budynek?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowany w uwadze obszar nie został objęty granicami uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie oznacza to jednak, iż planując konkretne rozwiązania w danym projekcie planu, nie widzi się powiązań z terenami sąsiednimi. I tak w docelowym układzie transportowym tego rejonu przewiduje się (poza granicami projektu planu) „ślepe” zakończenie południowego odcinka ul. Hulewiczów, tzw. ul. Nowa Obornicka „odetnie” dotychczasowe połączenie jezdni ul. Hulewiczów z istniejącą ul. Obornicką. Z tego względu konieczne jest zapewnienie drugiego połączenia wymagającego przedłużenia o około 40 m jezdni ul. Królewskiej (także zlokalizowanej poza projektem planu) do ul. Nowej Szymanowskiego (teren oznaczony symbolem 2KD-G). Połączenie to było już przewidywane podczas realizacji ulic na os. Hulewiczów, o czym świadczy przebieg krawężników na skrzyżowaniu ulic

Królewska/Magnacka. Powyższe połączenie nie wprowadzi w osiedle ruchu tranzytowego, a jedynie ruch związany z obsługą samego osiedla Hulewiczów. W docelowym układzie ruchu tranzytowy wyeliminowany zostanie także z ul. Hulewiczów, w konsekwencji czego ruch samochodowy zostanie uspokojony na całym osiedlu.

4) uwaga dotyczy: Stwierdzam, z całą stanowczością, że w przyjętym projekcie planu miejscowego jest naruszona podstawowa zasada równości wobec prawa wszystkich uczestników procesu decyzyjnego. Kosztem nabytych praw i godnego życia wszystkich mieszkańców osiedle przy ul. Hulewiczów forsuje się, dla zaspokojenia właściciela jednej działki, takie rozwiązanie urbanistyczno - komunikacyjne, które likwiduje wylot ulicy i przewiduje realizację w tym miejscu budynku IV –V kondygnacyjnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i z równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem.

W kontekście zabudowy zaproponowanej w projekcie planu znajduje się ona poza liniami rozgraniczającymi zarówno istniejących, jak również projektowanych dróg. Zaproponowano ją po analizach przestrzennych, w tym analizie istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego, w celu wytworzenia przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Zaproponowana lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego albo usługowego o parametrach określonych w uchwale sprzyjać będzie identyfikacji miejsca i umożliwi wyróżnienie się budynku z otoczenia.

§ 20

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: Wnosimy o obniżenie wysokości zabudowy na działce nr 38/16 do wysokości istniejącej zabudowy sąsiadującej tj. jednorodzinnej zabudowy przy ul. Magnackiej i na os. Marysieńki zabudowy jednorodzinnej i jednopiętrowego ośrodka zdrowia. Planowana zabudowa powinna być zgodna z istniejącą równie niska i mało zwarta.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, ustalono wysokość zabudowy budynków dającą możliwość optymalnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę osiedla. Ustalając parametry zabudowy oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu kierowano się zasadą określoną w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), tj. wazono interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych ww. decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, stąd ustalona została strefa obniżonej zabudowy po wschodniej stronie terenu 8MW. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 6MW i 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

W kontekście zabudowy położonej na południe od obszaru objętego opracowaniem, nadmienić należy, że poza zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową przy ul. Magnackiej/Królewskiej w zachodniej części znajduje się również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4- i 5-kondygnacyjna.

Dlatego też, biorąc pod uwagę zastane sąsiedztwo, jasno należy zaznaczyć, że to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „zatopiona” jest pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a nie na odwrót.

Zauważyć także należy, iż nowa zabudowa położona na terenach 6MW i 8MW oddalona jest o co najmniej 30 metrów od istniejących budynków w zabudowie szeregowej.

2) uwaga dotyczy: Wnosimy o zwężenie projektowanej ul. Szymanowskiego do ulicy jednojezdniowej, z dwoma pasami ruchu w przeciwnych kierunkach wraz z chodnikami i drogami rowerowymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy projektu planu w § 13 pkt 4 pkt lit. a wskazują, że na terenie 2KD-G ustala się lokalizację dwóch jezdni po nie mniej niż dwa pasy ruchu każda oraz obustronnych chodników i ścieżek rowerowych. Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. Nowej Szymanowskiego oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) jest także możliwość przeznaczenia na każdej z jezdni po jednym pasie ruchu dla autobusów, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Należy jednak zauważyć, że projekt planu nie określa czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania. Możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni.

3) uwaga dotyczy: Wnosimy o odsunięcie projektowanej ul. Szymanowskiego od granicy działek zabudowanych domkami jednorodzinnymi i budynkiem wielorodzinnym przy ul. Magnackiej i od budynku przy ul. Królewskiej na odległość umożliwiającą wykonanie 3 metrowego bufora zieleni. Wnioskujemy o zabezpieczenie terenu na pas zieleni wysokiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie drogi 2KD-G wprowadzono po obu stronach jezdni ul. Nowej Szymanowskiego orientacyjną lokalizację rzędów drzew o szerokości około 4 m – 4,5 m. Dodatkowo działki zlokalizowane na północ i na południe, w docelowym układzie, od ww. jezdni oddzielać będzie chodnik i ścieżka rowerowa. Łącznie, na wysokości posesji osób składających uwagę, jezdnia (wg wykonanej koncepcji układu drogowego) będzie odsunięta od granic sąsiednich działek o ok. 9 m. Łącznie z koniecznością zapewnienia właściwego komfortu akustycznego (co wynika z przepisów odrębnych), powinno to w wystarczający sposób zabezpieczyć sąsiednie posesje. Przesunięcie drogi na północ możliwe byłoby jedynie w ograniczonym zakresie, nowy odcinek bowiem musi nawiązywać do istniejących ulic w rejonie ronda (skrzyżowanie z ul. F. Stróżyńskiego). Dodatkowo zaznaczyć należy, że

przebieg kwestionowanej ulicy wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed budową osiedla Hulewiczów.

4) uwaga dotyczy: Wnosimy o zabezpieczenie terenu na niezbędny dla mieszkańców zarówno ul. Magnackiej jak i ul. Królewskiej ekran akustyczny wzdłuż planowanej ul. Szymanowskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu na terenie 2KD-G ustalono lokalizację rzędów drzew, a na terenach dróg dopuszczono lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych oraz – korzystnych dla kształtowania warunków akustycznych w środowisku – technicznych elementów uspokojenia ruchu oraz dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego. Wymogu lokalizacji ekranów akustycznych nie zapisano, gdyż nie występują w tym przypadku przesłanki uzasadniające ich wprowadzenie. W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu wyjaśniono, że do rozwiązań przeciwhałasowych zalicza się: stosowanie tzw. cichej nawierzchni jezdni, ograniczenie prędkości ruchu pojazdów, ograniczenie udziału pojazdów ciężkich w potoku, a także instalowanie ekranów akustycznych. O potrzebie zastosowania ekranu akustycznego wzdłuż północnej granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zlokalizowanej po południowej stronie planowanego odcinka drogi 2KD-G, ale poza granicami projektu planu, rozstrzygnięciem postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę tego odcinka ul. K. Szymanowskiego.

5) uwaga dotyczy: Domagamy się poprawienia projektu ronda na skrzyżowaniu ul. Stróżyńskiego z ul. Szymanowskiego w taki sposób, aby połączyć bezpośrednio z rondem wjazd i wyjazd z ul. Hulewiczów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i z równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D

i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej Nowej Obornickiej. Równocześnie zapewniono bezpośredni dostęp samochodowy do osiedla Hulewiczów dzięki przedłużeniu ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego. Oba rozwiązania wykluczą wszelki tranzyt przez osiedle, co w powiązaniu ze zmniejszeniem ruchu samochodowego na ul. Hulewiczów raczej poprawi niż obniży standard dostępu do osiedla, zwłaszcza że istniejące powiązania piesze i rowerowe zostaną utrzymane, a dodatkowo uzupełnione przez dostępne bezpośrednio z osiedla chodniki i ścieżki rowerowe na ul. Nowej Szymanowskiego.

6) uwaga dotyczy: Ze względu na ważny interes społeczny wnosimy o zabezpieczenie możliwości rozbudowy ronda na takie, które zaspokoi istotne potrzeby mieszkańców. W związku z tym wnosimy o zmianę przeznaczenia działki przyległej do istniejącego ronda na skrzyżowaniu ul. Stróżyńskiego z ul. Szymanowskiego, położonej między projektowaną ul. Szymanowskiego, ul. Hulewiczów i działkami zabudowanymi wzdłuż ul. Magnackiej na działkę niezabudowaną z ewentualną dopuszczalną zabudową pawilonami usługowymi. Tylko takie przeznaczenie działki wykluczające zabudowę umożliwi poprawę projektu ronda na takie, które nie pogorszy w sposób istotny dojazdu do użytkowanych obecnie nieruchomości i zaspokoi istotne potrzeby mieszkańców w tym zakresie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i z równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej Nowej Obornickiej. Równocześnie zapewniono bezpośredni dostęp samochodowy do osiedla

Hulewiczów dzięki przedłużeniu ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego. Oba rozwiązania wykluczą wszelki tranzyt przez osiedle, co w powiązaniu ze zmniejszeniem ruchu samochodowego na ul. Hulewiczów raczej poprawi niż obniży standard dostępu do osiedla, zwłaszcza że istniejące powiązania piesze i rowerowe zostaną utrzymane, a dodatkowo uzupełnione przez dostępne bezpośrednio z osiedla chodniki i ścieżki rowerowe na ul. Nowej Szymanowskiego. Powiększenie ronda wymagałoby zajęcia nie tylko wnioskowanego terenu MW/U, ale również znaczących terenów poza planem (zarówno istniejące, jak również planowane wg sporządzonej koncepcji drogowej rondo znajdują się poza jego granicami). Ponadto ronda projektuje się zasadniczo na skrzyżowaniach ulic o zbliżonej klasie technicznej. Ulica K. Szymanowskiego posiada klasę główną, ul. F. Stróżyńskiego zbiorczą, a ul. Hulewiczów aktualnie – lokalną, a docelowo (po zamknięciu przejazdu na południe) być może dojazdową. Na pozostałych terenach niezajętych pod układ komunikacyjny wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem MW/U. Zaproponowano ją po analizach przestrzennych, w tym istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego, w celu wytworzenia przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Zaproponowana lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego albo usługowego o parametrach określonych w uchwale sprzyjać będzie identyfikacji miejsca i umożliwi wyróżnienie się budynku z otoczenia.

7) uwaga dotyczy: Wnosimy o rezygnację z wysokiej dominanty w opracowywanym planie, zlokalizowanej przy rondzie na skrzyżowaniu ul. Stróżyńskiego z ul. Szymanowskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie w projekcie planu na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem MW/U budynku o kwestionowanych parametrach, podyktowane było potrzebą podkreślenia identyfikacji miejsca. Rozwiązanie takie sprzyjać będzie orientacji w przestrzeni, a poprzez odsunięcie od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu Magnackim nie wpłynie negatywnie na sąsiednie zabudowania. Ustalenia zawarte w projekcie planu poprawią ład przestrzenny miejsca, zwłaszcza jeśli odniesiemy to do obecnego stanu zagospodarowania.

8) uwaga dotyczy: Wnosimy o to, żeby przy planowanym rondzie na skrzyżowaniu projektowanej ul. Szymanowskiego z ul. Mateckiego planowane budynki nie przekraczały wysokości budynków istniejących przy ul. Królewskiej. Postulat ten był również wnoszony w pisemnych uwagach, lecz został zlekceważony.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zaproponowana w projekcie planu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa została wskazana po analizach przestrzennych, w tym analizie istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego cztero-kondygnacyjnego. Jej lokalizacja ma na celu wytworzenie przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Projekt planu określa wysokość budynku nie mniejszą niż 10 m i nie większą niż 14 m oraz dopuszcza przewyższenia wysokości zabudowy na nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy całego budynku, nie więcej niż do 18,5 m. Zaproponowane usytuowanie budynku mieszkalno-usługowego albo usługowego o ww. parametrach sprzyjać będzie identyfikacji miejsca i umożliwi wyróżnienie się budynku z otoczenia.

9) uwaga dotyczy: Wnioskujemy o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego odpowiedniej, zgodnej z wymogami prawa ochrony występujących w rejonie projektowanej ul. Szymanowskiego naturalnych siedlisk jeży i sikorek. Są to gatunki będące pod ścisłą ochroną prawną. Często spotykane przez mieszkańców na pasie zieleni zadrzewionej przyległym do nieruchomości przy ul. Magnackiej. Gatunki te nie zostały ujęte w "Prognozie oddziaływania na środowisko" dołączonej do procedowanego planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Treść uwagi została uwzględniona w prognozie oddziaływania na środowisko poprzez uzupełnienie w rozdziale 2.8 opisu charakterystyki zwierząt występujących w granicach obszaru projektu planu o sikorki i jeże. Kwestie ochrony gatunkowej zwierząt regulują natomiast przepisy odrębne – rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183), w związku z powyższym nie stanowią one zakresu ustaleń planu miejscowego.

10) uwaga dotyczy: Wnosimy o zachowanie linii wysokiego zadrzewienia znajdującego się za granicą działek zabudowanych domkami jednorodzinnymi przy ul. Magnackiej. Te linie zadrzewień stanowiące okazałą ścianę zieleni nie zostały również ujęte w "Prognozie oddziaływania na środowisko" będącej częścią w/w planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Treść uwagi została uwzględniona w prognozie oddziaływania na środowisko poprzez uzupełnienie w rozdziale 2.7 charakterystyki szaty roślinnej obszaru projektu planu o opis zadrzewień zlokalizowanych za granicą działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. Magnackiej.

Dodatkowo zaznaczyć należy, że w projekcie planu (już na etapie wyłożenia do publicznego wglądu), na terenie drogi 2KD-G wprowadzono po obu stronach jezdni ul. Nowej

Szymanowskiego, orientacyjną lokalizację rzędów drzew o szerokości około 4 m – 4,5 m. Dodatkowo działki zlokalizowane na północ i na południe od ww. jezdni, w docelowym układzie, oddzielać będzie chodnik i ścieżka rowerowa. Łącznie, na wysokości posesji osób składających uwagę, jezdnia (wg wykonanej koncepcji układu drogowego) będzie odsunięta od granic sąsiednich działek o ok. 9 m.

11) uwaga dotyczy: Ponownie wnosimy o uwzględnienie istotnych dla nas ujętych w tym planie uwag, postulowanych wielokrotnie przez mieszkańców ul. Magnackiej i os. Hulewiczów do MPU w pismach m. in. z dnia 6.02.2018 r., i z dnia 12.02.2018 r.:

11.1) zastrzeżenie do kategorii drogi tzw. „Nowej Szymanowskiego”,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenie kategorii drogi publicznej nie odbywa się w trybie planu miejscowego, ale innymi uchwałami, przewidzianymi ustawą o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 poz. 60, z późn. zmianami). Natomiast w mpzp ustalana jest planowana klasa drogi, która decyduje o jej parametrach, a te kwestionowane są w uwadze.

Teren 2KD-G należy do dróg klasy głównej, ponieważ jej dwujezdniowy przekrój, wynikający z polityki przestrzennej miasta Poznania wyrażonej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.), umożliwia m.in. przeznaczenie pasów ruchu dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST. Zaznacza się, że przebieg kwestionowanej ulicy wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a więc przed budową osiedla Hulewiczów. Zapisy planu nie powinny przesądzać sposobów zapewnienia komfortu akustycznego, jednak w celu zachowania komfortu życia mieszkańców, m.in. ochrony przed hałasem, w zapisach uchwały uwzględniono w § 19 pkt 6 lit. c dopuszczenie lokalizacji rozwiązań przeciwhałasowych oraz dodatkowo w § 13 pkt 4 lit. g na terenie 2KD-G ustalono lokalizację rzędów drzew. Planowany układ drogowy nie ma na celu pogorszenia warunków życia mieszkańców osiedla Hulewiczów, wręcz przeciwnie, w docelowym układzie ulicznym (poza planem) wyeliminowany zostanie obecny ruch tranzytowy przez ten teren. W konsekwencji ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących osiedle Hulewiczów, a zatem zostanie uspokojony ruch samochodowy na osiedlu, co przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników ulic osiedla.

11.2) zabezpieczenie terenu pod rozbudowę ośrodka zdrowia,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie ze stanem istniejącym, wyznacza obszar pod teren zabudowy usługowej – usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ. Według ustaleń projektu planu istnieje możliwość rozbudowy ośrodka zdrowia jedynie o niecałe 400 m².

12) uwaga dotyczy: Popieramy również wniosek Rady Mieszkańców os. Marysieńki i Osiedla Jana III Sobieskiego i wnosimy o wpisanie do MPZP zapisu o przeznaczeniu procedowanego obszaru, jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ze szczególnym uwzględnieniem działki nr 38/16.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu sporządzono zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), według którego przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MW/MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z enklawami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- tereny transportu oznaczone symbolami: kdZ.2 – droga zbiorcza, kdG.4 – droga główna, kk.8 – tereny kolejowe.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi

elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie położone poza granicami planu.

§ 21

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Wnioskuje o zmianę wysokości planowanej na działce nr 38/16 zabudowy, z planowanych 6 kondygnacji na 2 kondygnacje, zgodnie z istniejącą sąsiadującą od strony południowej w stosunku do działki 38/16 zabudową jednorodziną przy ul. Magnackiej oraz od strony północnej zabudową jednorodziną na os. Marysieńki. Planowana zabudowa na tej działce winna mieć wysokość 2 kondygnacji z możliwością podwyższenia do 4 kondygnacji po stronie zachodniej działki, sąsiadującej z budynkami wielorodzinnymi przy ul. Królewskiej i mającymi również wysokość 4 kondygnacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, ustalono wysokość zabudowy budynków dającą możliwość optymalnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą strukturę osiedla. Ustalając parametry zabudowy oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, kierowano się zasadą określoną w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), tj. wazono interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych ww. decyzjami (tereny 6MW i 8MW) ustalono analogiczną funkcję zabudowy.

W projekcie planu uwzględniono kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy

odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, stąd ustalona została strefa obniżonej zabudowy po wschodniej stronie terenu 8MW. Natomiast w pobliżu zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. I tak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 6MW i 8MW znajduje się zabudowa, która zgodnie z przeglądarką SIP Geopoz model 3D osiąga wysokość w przedziale od 18,0 m do 18,3 m.

W kontekście zabudowy położonej na południe od obszaru objętego opracowaniem nadmienić należy, że poza zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową przy ul. Magnackiej/Królewskiej w zachodniej części znajduje się również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 4- i 5-kondygnacyjna.

Dlatego też, biorąc pod uwagę zastane sąsiedztwo, jasno należy zaznaczyć, że to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „zatopiona” jest pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wielorodzinnymi, a nie na odwrót.

2) uwaga dotyczy: Wnioskuje o całkowite przeprojektowanie układu komunikacyjnego, a w szczególności:

2.1) o budowę przedłużenia ul. Szymanowskiego od ul. Stróżyńskiego do ul. Mateckiego jako ulicy jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu w każdym kierunku

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uzasadnieniem dla dwujezdniowego przekroju ul. Nowej Szymanowskiego oprócz zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.) jest także możliwość przeznaczania na każdej z jezdni po jednym pasie ruchu dla autobusów, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. Należy jednak zauważyć, że projekt planu nie określa czasu realizacji inwestycji oraz ich etapowania. Możliwa jest wyprzedzająca realizacja jednej jezdni. Dodatkowo należy zaznaczyć, że przebieg ul. K. Szymanowskiego wyznaczony został już w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania z 1975 r., a zatem przed powstaniem osiedla Hulewiczów.

2.2) rozwiązanie ronda Szymanowskiego – Stróżyńskiego – Hulewiczów na 5 wlotowe a w szczególności usunięcia z tego miejsca trójkątnego III-V- kondygnacyjnego budynku znajdującego się częściowo na istniejącej ul. Hulewiczów

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego –

K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z powyższym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem. Docelowo planowany jest dostęp przez drogę KD-D do osiedla Hulewiczów, bez możliwości przejazdu do planowanej ul. Nowej Obornickiej i Obornickiej. Poza planem ul. Hulewiczów zostanie „przecięta” dla samochodów na wysokości planowanej Nowej Obornickiej. Równocześnie, dzięki przedłużeniu ul. Królewskiej do ul. Nowej Szymanowskiego, zapewniono bezpośredni dostęp samochodowy do osiedla Hulewiczów. Oba rozwiązania wykluczą wszelki tranzyt przez osiedle, co w związku ze zmniejszeniem ruchu samochodowego na ul. Hulewiczów raczej poprawi niż obniży standard dostępu do osiedla, zwłaszcza że istniejące powiązania piesze i rowerowe zostaną utrzymane, a dodatkowo uzupełnione przez dostępne bezpośrednio z osiedla chodniki i ścieżki rowerowe na ul. Nowej Szymanowskiego.

W kontekście zabudowy zaproponowanej w projekcie planu znajduje się ona poza liniami rozgraniczającymi zarówno istniejących, jak również projektowanych dróg. Zaproponowano ją po analizach przestrzennych, w tym analizie istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego, w celu wytworzenia przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego.

2.3) „trójkątny” budynek w tym miejscu nie ma prawidłowego dojazdu do działki (wjazd i wyjazd) a ta „dziwna” droga (ścieżka) przy nim ma teoretycznie zapewnić dojazd dla wszystkich mieszkańców rejonu ul. Hulewiczów

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu ustalono dostęp dla samochodów, co wynika z § 12 pkt 12, gdzie dla terenu MW/U ustala się dostęp dla samochodów do drogi publicznej usytuowanej na terenie KD-D lub do drogi położonej poza planem tj. do planowanego przedłużenia drogi KD-D.

2.4) nie przewidziano na tej działce miejsc postojowych a patrząc na parametry tego budynku to można szacować na około 50-70 mieszkań, a więc należy przewidzieć 1,5 stanowiska na

1 mieszkanie, a więc 75 - 100 miejsc postojowych. Pytam, gdzie? Na parkingu przy Biedronce czy przy Lidlu? Generuje to tym samym dodatkowy ruch samochodowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Inwestor, starając się o pozwolenie na budowę, zmuszony jest do spełnienia normatywu parkingowego na własnej działce budowlanej. W przypadku braku możliwości spełnienia powyższego normatywu, będzie mógł realizować jedynie mniej intensywną zabudowę. Z zapisu uchwały w § 4 pkt 2 lit. f wynika, że dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, co oznacza, że zakładając parametry zabudowy przyjęte w projekcie planu, większa część miejsc postojowych zlokalizowana zostanie w kondygnacjach podziemnych.

2.5) rodzi się również pytanie jaki przyjęto procent zabudowy działki - obecnie Miasto w wydawanych warunkach przyjmuje dla tego typu lokalizacji 25% do 30% zabudowy a reszta przewidziana jest na komunikację i powierzchnię biologicznie czynną - ta działka ma zabudowę około 60-70%

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Celem zaproponowanej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonej na rysunku symbolem MW/U, jest wytworzenie przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Z uwagi na jej wielkość, ustalono parametry adekwatne do oczekiwanego efektu, z poszanowaniem zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego. Stąd przyjęto dość wysoki procent zabudowy i obniżono udział powierzchni biologicznie czynnej. Zauważyć jednak należy, iż zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania, co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc to pod uwagę, w projekcie planu można ustalić dowolny parametr dla terenu biologicznie czynnego.

3) uwaga dotyczy: Stwierdzam, z całą stanowczością, że w przyjętym projekcie planu miejscowego jest naruszona podstawowa zasada równości wobec prawa wszystkich uczestników procesu decyzyjnego. Kosztem nabytych praw i godnego życia wszystkich mieszkańców osiedle przy ul. Hulewiczów forsuje się, dla zaspokojenia właściciela jednej

działki, takie rozwiązanie urbanistyczno - komunikacyjne, które likwiduje wylot ulicy i przewiduje realizację w tym miejscu budynku IV –V kondygnacyjnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu nie zaproponowano połączenia projektowanego ronda z ul. Hulewiczów w celu uniknięcia pięciowłotowego skrzyżowania ulic F. Stróżyńskiego – K. Szymanowskiego, co wymagałoby radykalnego powiększenia średnicy ronda. Zaprojektowane rondo stanowi o wiele bezpieczniejsze rozwiązanie niż obecnie funkcjonujące skrzyżowanie, gdzie zlokalizowane są bardzo blisko siebie wyjazdy z ronda w ul. Hulewiczów i F. Stróżyńskiego. Po zaproponowanych zmianach zachowane zostaną prawidłowe relacje na skrzyżowaniu, a na osiedlu Hulewiczów ruch samochodowy zostanie ograniczony tylko do relacji obsługujących to osiedle. W związku z tym zaplanowano drogę KD-D z zamysłem jej kontynuowania (poza granicami planu) do ul. F. Stróżyńskiego i z równoczesnym zlikwidowaniem odcinka ul. Hulewiczów między drogą KD-D i istniejącym rondem.

W kontekście zabudowy zaproponowanej w projekcie planu, znajduje się ona poza liniami rozgraniczającymi zarówno istniejących, jak również projektowanych dróg. Zaproponowano ją po analizach przestrzennych, w tym analizie istniejącej zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, czyli budynku wielorodzinnego IV-kondygnacyjnego, w celu wytworzenia przy rondzie charakterystycznego punktu urbanistycznego. Zaproponowana lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego albo usługowego o parametrach określonych w uchwale sprzyjać będzie identyfikacji miejsca i umożliwi wyróżnienie się budynku z otoczenia.

§ 22

Zgłaszający uwagi: Przewodniczący Zarządu Rady Osiedla Morasko – Radojewo

1) uwaga dotyczy: Wnioskuje o uwzględnienie w pasie projektowanej zieleni wzdłuż os. Marysieńki ścieżki pieszo-rowerowej pozwalającej na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów wśród zieleni miejskiej pomiędzy ul. Mateckiego i Szymanowskiego (przedłużenia). Kierunek ten jest ważny dla mieszkańców Moraska.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego w strefie zieleni wzdłuż terenów 1MW i 8MW nie rozwiązuje dogodnego dostępu do ul. T. Mateckiego dla mieszkańców osiedla Marysieńki oraz do ul. F. Stróżyńskiego mieszkańców m.in. osiedla Złote Ogrody. Ciągłość

ścieżki pieszo-rowerowej nie może być zachowana również ze względu na planowaną zabudowę na terenie MN/MW (zgodnie z wydaną decyzją administracyjną). Mieszkańcy Moraska przemieszczający się z terenów położonych w północnej części projektu planu będą mogli korzystać z istniejącej bądź planowanej infrastruktury pieszo-rowerowej w ul. T. Mateckiego oraz ul. F. Stróżyńskiego.

2) uwaga dotyczy: Wnioskuje o zaplanowanie systemu małej retencji, tak aby wody opadowe w jak największym stopniu były zagospodarowywane na terenie objętym mpzp.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 118, w związku z art. 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w rozporządzeniu nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych. W kontekście zagospodarowania wód opadowych zapisy regulowane są w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) – działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dlatego też projekt planu nie wypowiada się w powyższej kwestii.

3) uwaga dotyczy: Sprzeciw wobec budowie nad torami nowego wiaduktu w przedłużeniu ul. Morasko.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Planowana droga KD-Z (tzw. ul. Nowa Mateckiego) ma na celu doprowadzenie ruchu samochodowego i autobusowego generowanego z kierunku północnego do drogi 1KD-G i 2KD-G (ul. Nowa Szymanowskiego). Na podstawie zapisów uchwały sugeruje się przeznaczenie pasów ruchu ul. Nowej Szymanowskiego dla transportu publicznego, co usprawni dojazd od ul. Obornickiej do parkingu Park&Ride w pobliżu przystanku PST Szymanowskiego. W przyszłości rozbudowa układu komunikacyjnego w tej części Poznania umożliwi, zgodnie z postulatem składającego uwagę, poprowadzenie ruchu samochodowego i autobusowego ul. Nową Deszczową w kierunku planowanego dworca autobusowego i parkingu Park&Ride, zlokalizowanego po północnej stronie torów kolejowych, połączonego ze stacją kolei metropolitalnej, dworcem autobusowym na

os. Jana III Sobieskiego oraz pętlą PST. Połączenie ul. Nowej Deszczowej z ul. Nową Krygowskiego nie będzie powodować potrzeby kierowania całego ruchu z północnych części miasta i gminy Suchy Las do centrum Poznania, ponieważ mieszkańcy otrzymają dogodny punkt przesiadkowy. Nie można jednak spodziewać się, że 100% ruchu samochodowego i autobusowego „zakończy „się” w rejonie wspomnianego Park&Ride, bowiem PST – nawet z przesiadkami na inne trasy transportu zbiorowego – nie obsłuży wszystkich relacji podróży. Rezygnacja z bezkolizyjnego przeprowadzenia ulic Nowa Mateckiego – Morasko przez linię kolejową skutkowałaby więc utrzymaniem, a nawet zwiększeniem czasu oczekiwania przez istniejący przejazd kolejowy (także dla pieszych i rowerzystów) oraz potęgowałaby utrudnienia na skrzyżowaniu z ul. bł. Marka z Aviano. Ponadto bezkolizyjne połączenie ulic T. Mateckiego i Morasko zostało zapisane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.). Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Dodatkowo nowy odcinek kwestionowanej drogi już został zapisany w obowiązującym mpzp „Morasko – Radojewo – Umultowo” – rejon ulic Hodowlanej i Szklarniowej w Poznaniu (uchwała Nr XL/594/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r.). Część terenu (ponad 50%) pod budowę, po północnej stronie linii kolejowej, dojazdu do wiaduktu lub tunelu została już przez Miasto Poznań wykupiona.

§ 23

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: wnosimy o zmianę treści § 12 pkt 2 projektu uchwały poprzez wykreślenie procentowego udziału powierzchni użytkowej przewidzianej pod funkcję usługową i określenie zlokalizowania powierzchni użytkowej (przewidzianej pod funkcję usługową w tym w szczególności usługi biurowe, kultury, gastronomi) w parterze budynku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z § 12 pkt 3 zakazuje się lokalizacji lokali mieszkalnych od strony terenu 2KD-G. Ustalenie to wiąże się z potencjalnym zagrożeniem niekorzystnymi warunkami akustycznymi w środowisku, w bezpośrednim otoczeniu tego budynku – od jego strony północnej, które wystąpią w rejonie ronda na skrzyżowaniu ul. K. Szymanowskiego i ul. F. Stróżyńskiego, po uruchomieniu nowego odcinka dwujezdniowej trasy ul. K. Szymanowskiego (2KD-G). W związku z powyższym w § 12 projektu uchwały określono procentowy udział powierzchni użytkowej budynku, przewidzianej pod funkcję

usługową, wyłącznie w przypadku lokalizacji na obszarze MW/U budynku mieszkalno-usługowego.

2) uwaga dotyczy: wnosimy o zmianę treści § 12 pkt 3 projektu uchwały i umożliwienie na terenie oznaczonym symbolem MW/U od strony terenu 2KD-G lokalizacji lokali mieszkalnych ale także funkcji hotelowej, obiektów zamieszkania zbiorowego: bursa, akademik, dom studencki ale także obiektów usługowych, biurowych, usług administracyjnych, usług szkolnictwa, służby zdrowia od strony terenu 2KD-G.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Ustalenia sformułowane w projekcie planu dla terenu MW/U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zakazują lokalizacji w budynku lokali mieszkalnych od strony terenu 2KD-G. Ustalenie to wiąże się z potencjalnym zagrożeniem niekorzystnymi warunkami akustycznymi w środowisku, w bezpośrednim otoczeniu tego budynku, tj. od jego strony północnej, które wystąpią w rejonie ronda na skrzyżowaniu ul. K. Szymanowskiego i ul. F. Stróżyńskiego, po uruchomieniu nowego odcinka dwujezdniowej trasy ul. K. Szymanowskiego (2KD-G). Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej MW/U objęto w projekcie planu ochroną akustyczną w środowisku (na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 799, tekst jednolity z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych, czyli rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (rozporządzenie z dnia 14 czerwca 2007 r., Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Stąd, w projekcie planu, w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustalono zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów wymagających ochrony akustycznej, tj. terenu MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. W przypadku lokalizacji na ww. terenie szkoły, przedszkola lub żłobka, domu opieki społecznej czy szpitala – zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach.

W projekcie planu nie umieszczono ograniczeń katalogu funkcji usługowych, które można na tym obszarze zlokalizować. Wskazano jedynie te, które w szczególności byłyby pożądane, jako pewnego rodzaju podpowiedź dla inwestorów. Szczegółowe określanie rodzaju funkcji mogłoby być mocno ograniczające. Nie zawsze autorzy planów miejscowych są w stanie przewidzieć wszystkie możliwe przypadki. Należy zwrócić uwagę

na fakt, iż zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym (KRS) oraz zawartą w nim Polską Klasyfikacją Działalności różne formy zdefiniowanych działalności usługowych zajmują zdecydowaną jej większość i podlegają ciągłej aktualizacji. Stąd ograniczanie ich w planie miejscowym, np. poprzez wykluczenie czy nieprzewidzenie pożądanego rodzaju usługi, mogłoby doprowadzić do niezamierzonego efektu końcowego.

3) uwaga dotyczy: z uwagi na lokalizację na terenie oznaczonym symbolem 2KD-G (która będzie bezpośrednio obsługiwać cały teren 8MW) lokalizacji przystanków autobusowych oraz przeznaczenia po jednym pasie drogi 2KD-G wyłącznie pod transport zbiorowy - Bus-pas, wnosimy o zmianę treści § 19 pkt 7) lit. b) projektu uchwały poprzez określenie dla terenu 8MW stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1.25 stanowiska postojowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Do uchwały zostały wprowadzone ustalenia zgodne z zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania Nr 375/2019/P z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Ustalenia zapisane w uchwale dotyczące zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynikają z przeprowadzonej analizy dostępności i dogodnego dostępu od obiektów do przystanku tramwajowego, a nie do przystanku autobusowego. Dogodny dostęp oznacza w zarządzeniu dojście nie dłuższe niż 500 m.

§ 24

Zgłaszający uwagi: T.K. Invest Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Węgorzewska 25/5, 60-466 Poznań

1) uwaga dotyczy: brak akceptacji dla założeń koncepcji projektu planu na terenach przylegających do osiedla Marysieńki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Koncepcję sposobu zagospodarowania zaproponowaną w projekcie planu należy czytać całościowo, tj. dla obszaru objętego opracowaniem, a nie wyłącznie w kontekście możliwości zagospodarowania jednej z działek.

Głównymi założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. T. Mateckiego – część A” w Poznaniu są: czytelne określenie funkcji, parametrów

zabudowy, zasad kształtowania ładu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz układu komunikacyjnego. Projekt planu ma również na celu określenie zasad ochrony środowiska oraz realizację kierunków polityki przestrzennej zapisanej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z 2014 roku.

Wyznaczenie w ramach projektu planu głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podyktowane jest stanem istniejącym, a także wydanymi prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, na podstawie których umożliwiono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach budowlanych. Kierując się zasadą równości, dla działek nieobjętych decyzjami ustalono analogiczną funkcję zabudowy. W projekcie planu uwzględniono jednak kontekst przestrzenny – na styku z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono lokalizację budynków wielorodzinnych o parametrach zabudowy odpowiadających zabudowie jednorodzinnej. W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej ustalono lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych parametrach zabudowy. Ustalona została zatem strefa obniżonej zabudowy od wschodu oraz strefa podwyższonej zabudowy od ul. T. Mateckiego. Poprzez jej wyznaczenie ustalona została lokalizacja najwyższych budynków (takie zamierzenie sprzyja podniesieniu rangi miejsca położonego wzdłuż znaczącego w skali miasta ciągu komunikacyjnego). Głównymi elementami kształtowania przestrzeni jest wyznaczony na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych pas strefy zieleni o szerokości 15 m od strony osiedla Marysieńki oraz publiczny ciąg pieszo-rowerowy. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono wysokość zabudowy od 8 m do 18,5 m. Wskazana wysokość zabudowy określona została w sposób uwzględniający zabudowania sąsiednie, w tym położone poza granicami planu.

2) Brak akceptacji dla zapisów projektu planu dotyczących działki 38/1, które to ograniczają zagospodarowanie działki zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy 397/2014.

Czynniki ograniczające to:

- wykluczenie z możliwości urządzenia naziemnych miejsc postojowych pasa terenu zieleni wyznaczonego wzdłuż wschodniej granicy planu, wykluczenie możliwości parkowania wzdłuż ul. Mateckiego poprzez wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od planowanej ulicy,
- istotne obniżenie dopuszczalnej zabudowy na terenie działki 38/1,
- zajęcie części działki 36/1 na poszerzenie ul. Mateckiego i przebudowę skrzyżowania.

2.1) uwaga dotyczy: ustalenia pasa zabudowy o podstawowej wysokości (15,5 m) wzdłuż całego ciągu ul. Mateckiego, włącznie z terenem działki nr 38/1

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie określona została w sposób umożliwiający optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w zastaną przestrzeń. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, określono 15 metrową strefę zieleni, ustalając przy niej strefę obniżonej wysokości zabudowy. Powyższe zapisy mają na celu wytworzenie spójnego kompozycyjnie zagospodarowania, minimalizując przy tym ewentualne uciążliwości wynikające z różnego przeznaczenia, tj. zabudowy jednorodzinnej poza granicami projektu planu i zabudowy wielorodzinnej w granicach projektu planu.

2.2) uwaga dotyczy: ustalenia możliwości realizacji dominanty architektonicznej w północnym krańcu terenu

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Lokalizację dominanty przestrzennej na działce nr 38/1 (w północnej jej części) uważa się za niezasadną i pozbawioną kontekstu przestrzennego. W docelowym układzie komunikacyjnym północna część działki nr 38/1 nie będzie zlokalizowana na skrzyżowaniu dróg, stąd zasada lokalizacji w tym miejscu budynku wysuwającego się na pierwszy plan nie ma uzasadnienia. Dominanta w formie podwyższonej zabudowy znalazła uzasadnienie w innym miejscu – na osi zakończenia głównego ciągu komunikacyjnego prowadzącego z Moraska.

2.3) uwaga dotyczy: rezygnacji z zapisu o bezwzględnej wysokości 109,5 m dla terenów w strefie obniżonej wysokości i wprowadzenie zapisu o trzech kondygnacjach nadziemnych, ewentualnie podniesienie tej wysokości do 110,5 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu zapisano wysokość zabudowy w wartościach bezwzględnych, ale tylko dla zabudowy o obniżonej wysokości zabudowy, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie os. Marysieńki. Takie rozwiązanie jest podyktowane faktem, że istniejąca zabudowa jednorodzinna szeregowa położona jest niżej, a dążąc do utrzymania spójności wysokości zabudowy zabezpieczono obszar przed nasypywaniem terenu i wynoszeniem wyższych, niezgodnych z projektem planu budynków.

Dla uzyskania ładu przestrzennego najważniejsze nie jest określanie liczby kondygnacji, a docelowa wysokość podana w metrach względnych, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi. Różnice w określaniu wysokości np. pierwszej kondygnacji czy dopuszczenie

kondygnacji podziemnych, a w konsekwencji nieco wyższe określenie poziomu parteru, a także zastosowanie różnych materiałów konstrukcyjnych i różnej technologii, mogą wpłynąć na docelową liczbę kondygnacji nadziemnych. Konkludując, aby uzyskać zamierzony efekt planistyczny, najważniejszym parametrem jest wysokość podana w metrach, a uszczegółowienie ustaleń projektu planu w zakresie liczby kondygnacji nadziemnych dla planowanej zabudowy nie dość, że nie gwarantuje ładu przestrzennego, to jeszcze może w istotny sposób ograniczać sposób zabudowy.

Dodatkowo wskazać należy, iż ustawodawca nie obliuguje do wskazywania liczby kondygnacji w planie miejscowym, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów.

2.4) uwaga dotyczy: dopuszczenia urządzenia miejsc postojowych na terenie pasa zieleni wzdłuż wschodniej granicy planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej określono 15-metrową strefę zieleni, w której zakazano lokalizacji dojazdów i miejsc postojowych naziemnych. Dopuszczono natomiast lokalizację kondygnacji podziemnych, w których to mogą zostać zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów. Rozwiązanie takie umożliwi wykształcenie pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną terenu wspólnego niewpływającego w żaden sposób na istniejącą zabudowę.

§ 25

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: usunięcie wewnętrznych linii zabudowy wyznaczonych na terenie 1MW – czyli o usunięcie na terenie działki nr 38/4 wszystkich linii zabudowy za wyjątkiem wyznaczonej linii zabudowy sytuowanej we frontowej części terenu 1MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pozostawienie linii zabudowy wyłącznie od strony terenów dróg mogłoby spowodować zakłócenie ładu przestrzennego tej części obszaru. Wyznaczone linie zabudowy uniemożliwiają sytuowanie budynków zbyt blisko istniejącej zabudowy o odmiernej funkcji, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Dowolny sposób zabudowy działki w kontekście zastanego

sąsiedztwa mógłby przyczynić się do braku możliwości realizacji jednego z głównych celów opracowania przedmiotowego projektu planu, czyli wykształcenia czytelnych zasad kształtowania ładu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego.

2) uwaga dotyczy: zmianę obowiązującej linii zabudowy sytuowanej we frontowej części terenu 1MW na linię nieprzekraczalną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica T. Mateckiego stanowi ważny ciąg komunikacyjny, stąd też ustalenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy obowiązującej linii zabudowy znajduje uzasadnienie w tej przestrzeni. Taki sposób kształtowania zabudowy ma na celu wytworzenie krawędzi ulicy i podniesienie rangi miejsca wzdłuż przedmiotowego ciągu komunikacyjnego.

3) uwaga dotyczy: dopuszczenie zabudowy działki w środkowej i wschodniej jej części, na całym jej obszarze, za wyjątkiem strefy określonej bezpośrednio przy ulicy Mateckiego, wraz z nieprojektowaniem „wewnętrznego dziedzińca”, jako rozwiązanie niezgodnego z decyzją o warunkach zabudowy nr 403/2012.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dopuszczenie zabudowy działki w środkowej i wschodniej jej części mogłoby spowodować zakłócenie ładu przestrzennego tego obszaru. Wyznaczone linie zabudowy uniemożliwiają sytuowanie budynków zbyt blisko istniejącej zabudowy o odmiennej funkcji, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Dowolny sposób zabudowy działki, w kontekście zastanego sąsiedztwa, mógłby przyczynić się do braku możliwości realizacji jednego z głównych celów opracowania przedmiotowego projektu planu, czyli wykształcenia czytelnych zasad kształtowania ładu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego. Wyłączenie z zabudowy środkowej części terenu umożliwia wykształcenie podwórka/placu/dziedzińca.

Dodatkowo wskazać należy, że decyzja o warunkach zabudowy nr 403/2012 została uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu sygn. Akt IV S.A/Po 474/13 z dnia 26.09.2013 r., stąd nie ma jej w obiegu prawnym.

§ 26

Zgłaszający uwagi: TK INVEST Kamionki Sp. z o.o. Sp. k., ul. Węgorzewska 25/5, 60-466 Poznań

1) uwaga dotyczy: usunięcia drugiej obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na terenie 1MW (obowiązującej linii zabudowy znajdującej się w głębi terenu działki nr 38/2);

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmiany drugiej obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną. Natomiast ze względu na istniejący podział geodezyjny oraz zastane sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy szeregowej nie zdecydowano o usunięciu powyższej linii w ogóle, dając tym samym możliwość odsunięcia zabudowy od granic działki, w tym lokalizację budynku m.in. ze ścianą z otworami okiennymi w odległości 4 m od granic działki, spełniając tym samym wymagania określone w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). Dla prawidłowego wykształcenia przestrzeni wewnątrzosiedlowych, w centralnej części terenu 1MW wyznaczony został obszar poza liniami zabudowy.

Dowolny sposób zabudowy działki, w kontekście istniejącego sąsiedztwa, mógłby przyczynić się do braku możliwości realizacji jednego z głównych celów opracowania przedmiotowego projektu planu, czyli wykształcenia czytelnych zasad kształtowania ładu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego.

2) uwaga dotyczy: usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości około 8 m od północnej granicy działki nr 38/3 i dopuszczenie w większym zakresie możliwości zabudowy działki nr 38/2,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy na terenie 1MW uniemożliwiają sytuowanie budynków zbyt blisko istniejącej zabudowy o odmiennej funkcji, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Dowolny sposób zabudowy działki, w kontekście zastanego sąsiedztwa, mógłby przyczynić się do braku możliwości realizacji jednego z głównych celów opracowania przedmiotowego projektu planu, czyli wykształcenia czytelnych zasad kształtowania ładu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego. Wyłączenie z zabudowy środkowej części terenu umożliwia wykształcenie podwórka/placu/dziedzińca. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości około 8 m od granicy z działką nr 38/3 jest domknięciem ww. dziedzińca od strony północnej. Istotny jest również fakt, że w ww. obszarze pomiędzy liniami zabudowy istnieje możliwość m.in. lokalizacji dojeżdżalni i dojazdów.

3) uwaga dotyczy: zweryfikowanie zasadności określania innych linii zabudowy niż tylko linia zabudowy od drogi publicznej ulicy Mateckiego. Wnosimy o usunięcie wszystkich innych linii zabudowy za wyjątkiem ustalenia tylko nieprzekraczalnej linii zabudowy sytuowanej jak obecnie wskazana pierwsza obowiązująca linia zabudowy przy ulicy Mateckiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pozostawienie wyłącznie linii zabudowy od strony terenów dróg mogłoby spowodować zakłócenie ładu przestrzennego tej części obszaru. Wyznaczone linie zabudowy uniemożliwiają sytuowanie budynków zbyt blisko istniejącej zabudowy o odmiennej funkcji, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. Dowolny sposób zabudowy działki w kontekście zastanego sąsiedztwa mógłby przyczynić się do braku możliwości realizacji jednego z głównych celów opracowania przedmiotowego projektu planu, czyli wykształcenia czytelnych zasad kształtowania ładu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego.