

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Rejon ulicy W. Majakowskiego” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi

liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 2

Zgłaszający uwagi: AM WFH Inwestycje Sp. z o.o. sp.k.

1. uwaga dotyczy: usunięcia z terenu 1MN maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, w szczególności od strony: działek sąsiednich na obszarze 2MN, dróg wewnętrznych 1kx i 2kx oraz terenów zieleni, położonych poza obszarem planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo, między innymi, linie zabudowy. Biorąc ten fakt pod uwagę, na terenie 1MN wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w taki sposób, aby nawiązywały do istniejących budynków na sąsiednim terenie 2MN i jednocześnie zabezpieczały otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny.

2. uwaga dotyczy: jednoznacznego określenia przeznaczenia części terenu 1MN, na którym wskazano strefę zieleni, jako terenu zieleni urządzonej z zakazem zabudowy, w miejsce dotychczasowego oznaczenia jako terenu wprowadzie MN, przeznaczonego na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, ale z zakazem zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W ramach każdego terenu przeznaczonego w planie miejscowym do zabudowy wymagany jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Wyznaczona w planie, na terenie 1MN, strefa zieleni ma stanowić wymienioną powyżej powierzchnię biologicznie czynną, nie zaś teren o odrębnym przeznaczeniu. Strefa ta jest częścią całościowego zagospodarowania działki budowlanej,

a zarazem buforem między pokrytą zielenią skarpy położoną w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu” a dopuszczoną ustaleniami planu nową zabudową kubaturową na terenie 1MN.

3. uwaga dotyczy: zachowania przewidzianej w decyzji o warunkach zabudowy nr 311/2020 z dnia 13.05.20 r. minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 600 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym dopuszczono na terenie 1MN powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², co daje możliwość podziału całego terenu na dwie działki budowlane. Każda z nowo wydzielonych działek będzie posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Borsuczej lub ul. Wilczej. Dopuszczenie podziału na mniejsze działki budowlane prowadziłoby do intensyfikacji zabudowy w obszarze przylegającym do skarpy oraz do terenów zieleni wchodzących w skład wschodniego klina zieleni miasta Poznania, będącego jednocześnie fragmentem obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”. Stanowiłoby to naruszenie zasady określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, która w ustaleniach ogólnych dotyczących postępowania przy sporządzaniu planów miejscowych wskazuje, że na styku z terenami zieleni zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

Ponadto kolejne działki budowlane nie miałyby bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, co skutkowałoby wydzieleniem dojazdów lub dróg wewnętrznych wzdłuż skarpy bądź istniejących zabudowanych działek. Ze względów środowiskowych i przestrzennych jest to niewłaściwe rozwiązanie. Należy również podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy nr 311/2020 z dnia 13 maja 2020 r. nie jest decyzją prawomocną.

4. uwaga dotyczy: zachowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 311/2020 z dnia 13.05.20 r. parametru dotyczącego wysokości elewacji frontowej na poziomie 9,5 m, zamiast 7 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na większości zagospodarowanych już terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w planie miejscowym ustalono wysokość dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” w ustaleniach ogólnych dotyczących postępowania przy sporządzaniu planów miejscowych wskazuje, że na styku z terenami zieleni zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, w tym obniżaniu wysokości. W planie miejscowym, ze względu na lokalizację terenu 1MN bezpośrednio przy skarpie

doliny Cybiny, stanowiącej część wschodniego klina zieleni miasta Poznania, obniżono wysokość względną budynków do 7 m, pozostawiając tym samym możliwość realizacji dwóch kondygnacji, tak jak na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach opracowania.

§ 3

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: pozostawienia terenu 1MN wolnego od zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zarzutu o braku należytej staranności w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności w zakresie wpływu na krajobraz Doliny Cybiny oraz wpływu na miejsca żerowania i siedliska zwierząt, a także zarzut w stosunku do opisu alternatywnych rozwiązań zagospodarowania dla terenów przyległych do skarpy Doliny Cybiny, z których żadne nie zawiera koncepcji odstąpienia od zabudowy i pozostawienia w stanie nienaruszonym.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W prognozie oddziaływania na środowisko, w podsumowaniu rozdziału 6.5 *Oddziaływanie na krajobraz* odniesiono się do wpływu realizacji ustaleń planu na krajobraz w stosunku do całości obszaru obejmującego osiedle mieszkaniowe o powierzchni 29,5 ha. Ustalenia, których realizacja będzie miała wpływ na walory krajobrazowe, odnoszą się do wszystkich terenów objętych granicą planu oraz wielu elementów zagospodarowania przestrzennego.

Uszczegóławiając, jako wpływ pozytywny wskazano wprowadzenie dla wszystkich obszarów w granicach projektu planu szeregu zapisów w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie poszczególnych terenów. Realizacja powyższych zapisów pozwoli na wykształcenie nowej zabudowy o spójnym charakterze i wysokich walorach estetycznych. W prognozie wskazano również, że pozytywnie na walory krajobrazowe analizowanego obszaru oddziaływać będzie zieleń, zarówno ta istniejąca, którą projekt planu chroni, wyznaczając teren zieleni ZO, położony w północnej części, oraz teren zieleni urządzonej ZP, położony po północnej stronie ul. Majakowskiego, jak i zieleń nowo projektowana. Projekt planu objął także ochroną istniejące przyuliczne nasadzenia drzew, które również wpływają pozytywnie na walory krajobrazowe osiedla. Dodatkowo, na terenach 1MN i 5MN, po stronie północnej wzdłuż skarpy doliny Cybiny, wyznaczono strefę zieleni, a na terenie MW/U nakazano zachowanie drzewa o dużej wartości przyrodniczej (wskazanego na rysunku planu).

Jeśli chodzi o brak w rozdziale 2.7 prognozy wskazania w granicach projektu planu występowania ptaków z gatunków takich jak: gil, szczygieł i zimorodek, czy bytowania na

tym terenie dzików i saren, należy zaznaczyć, że ich obecność nie została zinwentaryzowana w przeprowadzonej na potrzeby opracowania prognozy środowiskowej wizji terenowej. W opracowaniu „Waloryzacja przyrodnicza terenów korytarza ekologicznego we wschodnim klinie zieleni wzdłuż rzeki Cybiny ze wskazaniem działań ochronnych i analizą terenowo-finansową”, dotyczącym m.in. obszarów dawnych użytków ekologicznych „Olszak I” i „Olszak II” sąsiadujących z obszarem planu, potwierdzono jednak występowanie gila, szczygła i zimorodka, a zatem nie można wykluczyć pojawiania się tych gatunków w granicach planu, co zostało uzupełnione w prognozie środowiskowej.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego opisu alternatywnych rozwiązań zagospodarowania dla terenów przyległych do skarpy Doliny Cybiny, z których żadne nie zawiera koncepcji odstąpienia od zabudowy i pozostawienia w stanie nienaruszonym, należy wyjaśnić, że z uwagi na historię planistyczną terenu 1MN, który już od roku 1994 traktowany był w planie ogólnym jako teren inwestycyjny, co następnie kontynuowane było również w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” z roku 2008 i 2014, a także z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru ochrony przyrody „Dolina Cybiny w Poznaniu”, przedstawione w prognozie rozwiązania alternatywne prowadzone były w kierunku możliwie największej ekstensyfikacji przyszłej zabudowy.

§ 4

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta

Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 5

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych

ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 6

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 7

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 8

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: sprzeciwu wobec zabudowie skarpy nad Stawem Browarnym w lokalizacji ul. Wilczej/Majakowskiego na terenach: 1MN, ZO, 1kx, 2kx i 3kx.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednocześnie dla działki należącej do Miasta Poznania ustalono przeznaczenie pod teren zieleni (ZO), na którym, poza plenerowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, nie dopuszczono żadnych innych form zabudowy.

Należy zatem uznać, że uwaga została uwzględniona częściowo w zakresie terenów ZO i kx, bez wprowadzania zmian do projektu planu.

§ 9

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców

a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 10

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywniej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji

między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 11

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywniej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do

dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 12

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: wyłączenia terenu 3MN spod zakresu ochrony związanej ze śladem dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej, wpisanego do rejestru zabytków i ograniczenie śladu dawnego torowiska do terenu MW/U lub alternatywnie poprowadzenie śladu dawnego torowiska z ominięciem terenu 3MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazany na rysunku planu ślad dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej wynika z wpisania przedmiotowego obiektu do rejestru zabytków decyzją nr A 318 z dnia 8 sierpnia 1990 r. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”. O wprowadzenie do planu informacji o wpisie do rejestru zabytków wnioskował Miejski Konserwator Zabytków, który następnie postanowieniem nr 2/2021 z dnia 5 maja 2021 r. uzgodnił projekt planu miejscowego ze stanowiska konserwatorskiego.

2. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

3. uwaga dotyczy: usunięcia zakazu stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu lub niebieskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Jednym z podstawowych zadań planu miejscowego jest zachowanie lub wprowadzenie zasad ładu przestrzennego na danym obszarze. W tym zakresie w planie można określić między innymi: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,

kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. Biorąc pod uwagę kolorystykę istniejących budynków na analizowanym osiedlu mieszkaniowym, uznano za zasadne wprowadzić do projektu planu zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu lub niebieskiego. Kolory te są obce dla przedmiotowego obszaru i stanowiłyby element dysharmonizujący przestrzeń, dlatego wprowadzony zakaz uznaje się za zasadny.

§ 13

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać wolny od zabudowy. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej

i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 14

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wycofania zmiany przeznaczenia działki 31/5 z drogowej na budowlaną oraz przeznaczenia działki 50 na odcinku graniczącym z działką 31/5 z drogi dojazdowej na ciąg pieszy i uregulowania tej kwestii ostatecznie w planie miejscowym, zgodnie z wcześniejszymi inwestycjami, przeznaczając ten odcinek ul. Rysiej na ciąg pieszo-jezdny, z którego będą mogli korzystać wyłącznie mieszkańcy w celu dojazdu do swoich posesji oraz wprowadzenia tam zakazu parkowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Rysia na odcinku od ul. Żbikowej do ul. Majakowskiego (działka nr 50) została zrealizowana jako ciąg pieszy. Próba zmiany jej przeznaczenia na pieszo-jezdnię, na odcinku między ul. Gronostajową a działką nr 31/3, w latach 2006-2007 zakończyła się niepowodzeniem, przede wszystkim ze względu na protesty mieszkańców. Wszystkie wydane w tym rejonie od 2008 r. prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę ustalają dostęp do działek wydzielonych wzdłuż ul. Rysiej bezpośrednio z ul. Żbikowej lub z ul. Gronostajowej albo pośrednio z tych ulic poprzez służebność. Istotny jest również fakt, że działka drogowa nr 31/5, będąca w administracji Zarządu Dróg Miejskich, wydzielona od ul. Gronostajowej, ma szerokość 2,2 m i nie spełnia wymogów ochrony przeciwpożarowej, przez co nie może samodzielnie stanowić dojazdu do działek budowlanych, co zauważone zostało również w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 28 października 2019 r., uchylającej decyzję o warunkach zabudowy nr 233/19 z dnia 17 kwietnia 2019 r., w której ustalono dojazd do działki nr 31/3 *wyłącznie z ul. Gronostajowej tylko przez działkę nr 31/5*. Biorąc powyższe pod uwagę,

w planie miejscowym działkę nr 31/5 włączono w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN), na co uzyskano zgodę zarządcy drogi.

Należy także podkreślić, iż dla działek przylegających od zachodu do ul. Rysiej (działki nr 50), tj. dla działek nr 28/1, 28/3, 55/1, 55/3, 55/5 i 55/6 ark. 11, obręb Kobylepole w dniu 10 marca 2021 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę (decyzja nr 422/2021), zgodna z decyzją o warunkach zabudowy nr 297/2018 z dnia 16 maja 2018 r., w której ustalono obsługę komunikacyjną *dwoma nowymi zjazdami z ul. Żbikowej oraz jednym nowym zjazdem z ul. Gronostajowej, usytuowanym wyłącznie przy granicy z działką nr 27/4, w miejscu nieograniczonym słupkami zapewniającymi wyłącznie ruch pieszzy*. W decyzji nr 297/2018 ustalono również, że *nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej działki 28/3 i 28/5 od strony ul. Rysiej, gdyż powyższe odbywałoby się z przejazdem przez ciąg pieszzy ul. Rysiej, na co zarządca drogi nie może wyrazić zgody*. Wydana decyzja o pozwoleniu na budowę jest dowodem na możliwość obsługi komunikacyjnej wyżej wymienionych działek budowlanych innej niż bezpośrednio z ul. Rysiej, dlatego rozwiązania ustalone w planie miejscowym uznaje się za zasadne.

§ 15

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: niepozbawiania działek 55/1 oraz 28/3 dostępu do drogi publicznej - ul. Rysiej i ustanowienia w planie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,2 m na ul. Rysiej (składającego się z działek nr 31/5 i nr 50), na jej 25-metrowym fragmencie od ul. Gronostajowej do dz. nr 31/3, tak aby z dojazdu po ciągu pieszo jezdny ul. Rysiej mogli korzystać wyłącznie mieszkańcy w celu dojazdu do swoich posesji oraz wprowadzenia tam zakazu parkowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Rysia na odcinku od ul. Żbikowej do ul. Majakowskiego (działka nr 50) została zrealizowana jako ciąg pieszzy. Próba zmiany jej przeznaczenia na pieszo-jezdnię, na odcinku między ul. Gronostajową a działką nr 31/3, w latach 2006-2007 zakończyła się niepowodzeniem, przede wszystkim ze względu na protesty mieszkańców. Wszystkie wydane w tym rejonie od 2008 r. prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę ustalają dostęp do działek wydzielonych wzdłuż ul. Rysiej bezpośrednio z ul. Żbikowej lub z ul. Gronostajowej albo pośrednio z tych ulic poprzez służebność. Istotny jest również fakt, że działka drogowa nr 31/5, będąca w administracji Zarządu Dróg Miejskich,

wydzielona od ul. Gronostajowej, ma szerokość 2,2 m i nie spełnia wymogów ochrony przeciwpożarowej, przez co nie może samodzielnie stanowić dojazdu do działek budowlanych, co zauważone zostało również w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 28 października 2019 r., uchylającej decyzję o warunkach zabudowy nr 233/19 z dnia 17 kwietnia 2019 r., w której ustalono dojazd do działki nr 31/3 wyłącznie z ul. Gronostajowej tylko przez działkę nr 31/5. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie miejscowym działkę nr 31/5 włączono w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN), na co uzyskano zgodę zarządcy drogi.

Należy także podkreślić, iż dla działek przylegających od zachodu do ul. Rysiej (działki nr 50), tj. dla działek nr 28/1, 28/3, 55/1, 55/3, 55/5 i 55/6 ark. 11, obręb Kobylepole w dniu 10 marca 2021 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę (decyzja nr 422/2021), zgodna z decyzją o warunkach zabudowy nr 297/2018 z dnia 16 maja 2018 r., w której ustalono obsługę komunikacyjną *dwoma nowymi zjazdami z ul. Żbikowej oraz jednym nowym zjazdem z ul. Gronostajowej, usytuowanym wyłącznie przy granicy z działką nr 27/4, w miejscu nieograniczonym słupkami zapewniającymi wyłącznie ruch pieszego*. W decyzji nr 297/2018 ustalono również, że *nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej działki 28/3 i 28/5 od strony ul. Rysiej, gdyż powyższe odbywałoby się z przejazdem przez ciąg pieszego ul. Rysiej, na co zarządca drogi nie może wyrazić zgody*. Wydana decyzja o pozwoleniu na budowę jest dowodem na możliwość obsługi komunikacyjnej wyżej wymienionych działek budowlanych innej niż bezpośrednio z ul. Rysiej, dlatego rozwiązania ustalone w planie miejscowym uznaje się za zasadne.

§ 16

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną

z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 17

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia terenu KDW poprzez podział tego terenu i przeznaczenie części obszaru KDW na ZP pod stację rowerów miejskich oraz przystanek busów miejskich, zgodnie z załączoną propozycją.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren KDW stanowi własność Miasta Poznania i przeznaczony został w planie miejscowym na drogę wewnętrzną. W uchwale, na wszystkich terenach dróg, dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego. Na podstawie powyższego dopuszczenia, stacja rowerów miejskich będzie możliwa do realizacji na każdym z terenów drogowych. Jednocześnie należy podkreślić, że lokalizacja przystanku autobusowego wynika z organizacji ruchu, co do której plan miejscowy się nie wypowiada.

§ 18

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia terenów: 3MN, ZP, US oraz KDW poprzez podział tych terenów i wyznaczenie wzdłuż ul. W. Majakowskiego ścieżki rowerowej (od 1KD-D do 5KD-D), zgodnie z załączoną propozycją.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Nie zaistniała potrzeba poszerzenia ul. W. Majakowskiego (teren KD-L) kosztem terenów: 3MN, ZP, US oraz KDW, gdyż obecna szerokość tej drogi umożliwia lokalizację w jej liniach rozgraniczających ścieżki rowerowej. Uwzględniając ten fakt, w planie miejscowym na terenie KD-L ustalono lokalizację jednostronnej ścieżki rowerowej. W związku z powyższym należy uznać, że uwaga została uwzględniona w części, bez wprowadzania zmian do projektu planu.

§ 19

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia terenu KDW poprzez podział tego terenu na KDW (wzdłuż obszaru 6MN) oraz na ZP (teren zieleni urządzonej), zgodnie z załączoną propozycją, co pozwoli na ochronę śladu dawnego torowiska kolejowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym, na terenach: 3KDWxs, MW/U, KD-L, 3MN, 4MN, ZP, 3KD-D, 1KDWxs, US i KDW, w miejscu wskazanym na rysunku planu, ustalono zachowanie i ochronę śladu dawnego torowiska Średzkiej Kolei Powiatowej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 318 z dnia 8 sierpnia 1990 r. O wprowadzenie do planu informacji o wpisie do rejestru zabytków wnioskował Miejski Konserwator Zabytków, który następnie postanowieniem nr 2/2021 z dnia 5 maja 2021 r. uzgodnił projekt planu

miejscowego ze stanowiska konserwatorskiego i uznał proponowane zasady ochrony za wystarczające.

§ 20

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia części terenu 17MN poprzez podział tego terenu i wydzielenie z niego 25MN i dopuszczenia na nim powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 250 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 17MN istnieją obecnie dwie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pierwsza z nich, zrealizowana w większości jako zabudowa bliźniacza, zlokalizowana jest na działkach budowlanych o powierzchni między 370 m² a 480 m². Natomiast kolejna – wolno stojąca, została umiejscowiona na działkach o powierzchni od 710 m² do 1080 m². Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, a co za tym idzie dążąc do zachowania ładu przestrzennego i niedogęszczania zabudowy w analizowanym rejonie ul. Majakowskiego, w planie miejscowym na wnioskowanej działce nr 10/2 dopuszczono lokalizację zabudowy wolno stojącej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² lub alternatywnie zabudowy bliźniaczej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 400 m². Wprowadzenie w planie możliwości podziału na działki budowlane nie mniejsze niż 250 m² dałoby możliwość wydzielenia czterech nowych działek i tym samym maksymalnie 8 nowych lokali mieszkalnych, co zdecydowanie zaburzyłoby ład przestrzenny oraz strukturę zabudowy w tej części osiedla.

§ 21

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zarzutu o brak w prognozie oddziaływania na środowisko odniesienia się do wpływu zabudowy na terenie 1MN na dalszą degradację terenów graniczących z obszarem chronionym Doliny Cybiny oraz oddziaływania na ludzi, pod kątem obniżenia komfortu życia mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Analizowany projekt planu jest planem regulacyjnym, utrzymującym mieszkaniowy charakter osiedla, z dominacją niskiej zabudowy jednorodzinnej. Zachowuje dotychczasowe przeznaczenie i sposób użytkowania wszystkich terenów (kwartałów) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1-17MN i 21-24MN), w obrębie których

dopuszczono uzupełnienie zabudowy na dotąd niezabudowanych działkach. W projekcie wyznaczono również nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej na terenach: 1MN, 11MN, 14MN, 18MN, 19MN i 20MN oraz zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy usługowej na terenie MW/U, na którym już trwa realizacja inwestycji, prowadzona na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zatem ze względu na niewielką skalę projektowanych nowych inwestycji w stosunku do obecnej, prawie kompletnej struktury urbanistycznej tego obszaru, w rozdziale 6.6. prognozy środowiskowej dotyczącym oddziaływaniu na ludzi odniesiono się w ujęciu zbiorczym do przewidywanego wpływu nowych inwestycji budowlanych na mieszkańców obszaru opracowania.

§ 22

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: dopisania szczegółowej obsługi działki 31/3, tak by dojazd do niej odbywał się przez działkę 31/5.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Rysia na odcinku od ul. Żbikowej do ul. Majakowskiego (działka nr 50) została zrealizowana jako ciąg pieszy. Próba zmiany jej przeznaczenia na pieszo-jezdnię, na odcinku między ul. Gronostajową a działką nr 31/3, w latach 2006-2007 zakończyła się niepowodzeniem, przede wszystkim ze względu na protesty mieszkańców. Wszystkie wydane w tym rejonie od 2008 r. prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę ustalają dostęp do działek wydzielonych wzdłuż ul. Rysiej bezpośrednio z ul. Żbikowej lub z ul. Gronostajowej albo pośrednio z tych ulic poprzez służebność. Istotny jest również fakt, że działka drogowa nr 31/5, będąca w administracji Zarządu Dróg Miejskich, wydzielona od ul. Gronostajowej, ma szerokość 2,2 m i nie spełnia wymogów ochrony przeciwpożarowej, przez co nie może samodzielnie stanowić dojazdu do działek budowlanych, co zauważone zostało również w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 28 października 2019 r., uchylającej decyzję o warunkach zabudowy nr 233/19 z dnia 17 kwietnia 2019 r., w której ustalono dojazd do działki nr 31/3 *wyłącznie z ul. Gronostajowej tylko przez działkę nr 31/5*. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie miejscowym działkę nr 31/5 włączono w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN), na co uzyskano zgodę zarządcy drogi.

Będzie ona mogła zostać przeznaczona na polepszenie warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej. Tym samym dojazd do działki nr 31/3 odbywać się będzie na zasadzie służebności, pośrednio z ul. Żbikowej lub z ul. Gronostajowej.

§ 23

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 24

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 1MN z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter

zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

§ 25

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek 20/20 20/19 na tereny zieleni np. tereny zieleni nieurządzonej ZO.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym

realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zawieszenia wszystkich postępowań o ustalenie warunków zabudowy dla działek 20/20 i 20/19 zlokalizowanych na obszarze planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W ustaleniach planu miejscowego nie można nakazać zawieszenia postępowań o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy”*. Jednak podjęcie decyzji o zawieszeniu postępowania nie wynika bezpośrednio z ustaleń planu miejscowego.

§ 26

Zgłaszający uwagi: Fundacja Instytut Ochrony Praw Konsumentów

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek 20/20 20/19 na tereny zieleni np. tereny zieleni nieurządzonej ZO.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym

z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zawieszenia wszystkich postępowań o ustalenie warunków zabudowy dla działek 20/20 i 20/19 zlokalizowanych na obszarze planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W ustaleniach planu miejscowego nie można nakazać zawieszenia postępowań o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia*

złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Jednak podjęcie decyzji o zawieszeniu postępowania nie wynika bezpośrednio z ustaleń planu miejscowego.

§ 27

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek 20/20 20/19 na tereny zieleni np. tereny zieleni nieurządzonej ZO.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zawieszenia wszystkich postępowań o ustalenie warunków zabudowy dla działek 20/20 i 20/19 zlokalizowanych na obszarze planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W ustaleniach planu miejscowego nie można nakazać zawieszenia postępowań o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy*. Jednak podjęcie decyzji o zawieszeniu postępowania nie wynika bezpośrednio z ustaleń planu miejscowego.

§ 28

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1. uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działek 20/20 20/19 na tereny zieleni np. tereny zieleni nieurządzonej ZO.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest na zakończeniu kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, w północnej części osiedla mieszkaniowego. Zarówno w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, jak i w historycznym Planie Ogólnym z 1994 r., analizowany obszar położony był na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to teren mający bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, tzn. z ul. Wilczej oraz z ul. Borsuczej. Posiada również możliwość zaopatrzenia w niezbędne sieci uzbrojenia zlokalizowane w wyżej wymienionych ulicach. Ponadto od północy graniczy bezpośrednio z bardzo dużym powierzchniowo obszarem wyłączonym spod zabudowy w postaci obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Cybiny w Poznaniu”, stanowiącym jednocześnie fragment wschodniego klina zieleni miasta Poznania. Należy tu podkreślić, że teren 1MN położony jest w całości poza granicami wyżej

wymienionej formy ochrony przyrody, przez co nie obowiązują na nim żadne zakazy ani ograniczenia z tym związane. Biorąc powyższe pod uwagę, nie znaleziono przesłanek, dla których teren 1MN miałby zostać przeznaczony pod zielen. Jednak zważywszy na wnioski, opinie i uwagi społeczności lokalnej, protestującej przeciw planom inwestora dotyczącym realizacji intensywnej zabudowy na przedmiotowym terenie, w planie miejscowym dopuszczono tutaj wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, o wysokości do 7 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy do dwóch pól inwestycyjnych. Zachowano w ten sposób charakter zabudowy historycznego osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Majakowskiego oraz otwarcia widokowe z ul. Wilczej i ul. Borsuczej na dolinę Cybiny. Dodatkowo, w celu zapewnienia właściwej komunikacji między osiedlem a terenami rekreacyjnymi w dolinie Cybiny, w planie miejscowym wyznaczono w tym rejonie dwa publiczne przejścia piesze (kx).

Uznaje się zatem, że zaproponowany w planie sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 1MN stanowi rozwiązanie kompromisowe pomiędzy postulatami mieszkańców a intensywną zabudową oczekiwaną przez inwestora. Ustalając przeznaczenie terenu 1MN i określając potencjalny sposób zagospodarowania, wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny i interesy prywatne, jak również racjonalne gospodarowanie przestrzenią miasta, położoną na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2. uwaga dotyczy: zawieszenia wszystkich postępowań o ustalenie warunków zabudowy dla działek 20/20 i 20/19 zlokalizowanych na obszarze planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W ustaleniach planu miejscowego nie można nakazać zawieszenia postępowań o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy*. Jednak podjęcie decyzji o zawieszeniu postępowania nie wynika bezpośrednio z ustaleń planu miejscowego.