

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Sołacz – część C” w Poznaniu
w trakcie I, II, III i IV wyłożenia do publicznego wglądu.**

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

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w uchwale Rady Miasta Poznania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu następujących parametrów:

- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 11MW, 12MW, 13MW – nie mniejszy niż 65% powierzchni terenu;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 12 MW została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla inwestycji o mniejszym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż 65%. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wydane decyzje administracyjne. Część terenów 12 i 13 MW przeznaczono pod zieleni urządzoną, powiększając obszar parku. Ponadto wyznaczone zarówno linie zabudowy, jak i strefy zieleni w znaczny sposób ograniczają możliwości zabudowy i utwardzenia działki.

2) uwaga dotyczy: udziału powierzchni budowlanej dla terenów 11MW, 12MW, 13MW – nie większy niż 30% powierzchni terenu;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na terenach 11MW i 13MW maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej wynosi 30%, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Natomiast na terenie 12 MW projekt

planu ustala wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na poziomie 35%, uwzględniając wcześniej wydane decyzje administracyjne.

- 3) uwaga dotyczy:** Alternatywnym rozwiązaniem, do przedstawionej na wstępie uwagi, byłoby przesunięcie granicy strefy zieleni (tym samym przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy) na terenach 11MW, 12MW, 13MW (lub wzdłuż całego pasa alei północnej Parku Wodniczki) o 20 metrów na północ, ze wskazaniem na intensywne zadrzewienie strefy (jeśli to możliwe). Takie rozwiązanie nadal pozwoli przyszłym inwestorom realizować projekty budownictwa wielorodzinnego i tym samym zrekompensuje nadszarpnięte walory środowiskowe (w tym przepuszczalność i stabilność gleby), przede wszystkim w sąsiedztwie wału oddzielającego strefę zalewową od terenów inwestycyjnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu część terenów 12MW i 13MW przeznaczono pod zieleń urządzoną, powiększając obszar parku. Przesunięcie granicy strefy zieleni oraz linii zabudowy o 20 m w kierunku północnym w znacznym stopniu ograniczyłoby możliwości racjonalnej zabudowy działki budowlanej i nie byłoby zgodne z wcześniej wydanymi decyzjami administracyjnymi. Założeniem planu jest minimalizacja negatywnego wpływu na środowisko poprzez wyznaczenie na terenach zabudowy, od strony parku, stref zieleni, wycofanie linii zabudowy oraz ustalenie restrykcyjnych parametrów przyszłej zabudowy.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: W związku z opracowywaniem MPZP „Sołacz – część C” w Poznaniu, wnioskuję o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i handlem na parterze na mojej działce nr ewid. 5 obręb 10 arkusz 41.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie 2MW, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka, ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dopuszcza lokalizację usług w parterach budynków. Jednakże ze względu na uwarunkowania komunikacyjne oraz problemy parkingowe ograniczono możliwość lokalizacji usług, w tym handlu, w większym udziale.

3. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody”, Stowarzyszenie „Koalicja ZaZieleń Poznań”

- 1) uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 16MW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu część terenów 12MW i 13MW obejmujących działki miejskie przeznaczono pod zieleni urządzonej powiększając obszar parku. Na części nieruchomości wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na pozostałych działkach, nienależących do Miasta, mogłoby wiązać się dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako UO w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu część terenu usług oświaty przeznaczono pod zieleni urządzonej, skorygowano ponadto linie zabudowy. Jednakże ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz w celu umożliwienia lokalizacji nowych urządzeń sportowych na pozostałej części terenu pozostawiono dotychczasową funkcję.

- 3) uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 2U i 3U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenach 2U i 3U, poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linii zabudowy, ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej

powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznacza od strony parku strefę zieleni, która może być zagospodarowana jedynie skupiskiem drzew i krzewów. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 4) uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako 1 MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenach 2U i 3U, poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linii zabudowy, ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznacza od strony parku strefę zieleni, która może być zagospodarowana jedynie skupiskiem drzew i krzewów. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 5) uwaga dotyczy:** Całe obszary MW/U, 3KDWxs, oraz 2KD-D w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast droga publiczna oznaczona symbolem 2KD-D umożliwi właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy i odciąży ulicę Drzymały. Ponadto w południowej części terenu MW/U zlokalizowane jest schronisko młodzieżowe, które spełnia istotne funkcje społeczne. Projekt planu umożliwi dalszą jego działalność, a także poprawę jego stanu technicznego.

- 6) uwaga dotyczy:** Część obszaru 2MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenie 2MN/U, poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linii zabudowy, ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

- 7) uwaga dotyczy:** Część obszaru 4U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Projekt planu na terenie 4U wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 8) uwaga dotyczy:** Część obszaru KDW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej, pozostałą część obszaru KDW przeznaczyć pod zabudowę usługową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Rozważenie korekty przebiegu publicznego ciągu pieszego oznaczonego kx tak, by przebiegał nad istniejącą infrastrukturą techniczną lub po jej zachodniej stronie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu umożliwiono zmianę przebiegu ciągu pieszego, nie wskazuje się jednak jego konkretnego przebiegu i nie wydziela terenu pod jego realizację. Zapisy projektu planu ustalają lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego bądź pieszo-rowerowego łączącego teren ZP/WS z terenem 1KD-D. Takie ustalenia zapewnią stworzenie połączenia pomiędzy parkiem a ul. Drzymały i umożliwią dostosowanie jego przebiegu do ukształtowania terenu, uwarunkowań własnościowych, infrastrukturalnych z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

5. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) **uwaga dotyczy:** Wprowadzić zakaz zabudowy między północnym skrajem Parku Wodniczki, wschodnią granicą szkoły przy ul. Drzymały, południowym skrajem nieruchomości położonych przy ul. Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla części działek położonych pomiędzy parkiem Wodniczki a nieruchomościami przy ul. Drzymały wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ponadto znajduje się tutaj już zrealizowana zabudowa. Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie

zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) uwaga dotyczy:** Wprowadzić zakaz zabudowy dla terenów wyznaczonych granicami: ul. ks. Mieszka I, ul. Pułaskiego, północnym i zachodnim skrajem ogródków działkowych przy ul. Pułaskiego, zachodnim skrajem nieruchomości przy ul. Pułaskiego, północnym skrajem działek położonych przy Al. Wielkopolskiej, południowym skrajem Parku Wodziczki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 3) uwaga dotyczy:** Zaostrzenie warunków zabudowy na terenach zieleni naturalnych enklaw klina zieleni jako otuliny doliny Bogdanki z bogatą florą i fauną poprzez zmianę funkcji z zabudowy wielorodzinnej i usługowej na zielen parkową z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-kulturowych obszaru z naturalną zielenią.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na części terenów wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ponadto znajduje się tutaj już zrealizowana zabudowa. Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki

udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Jednakże teren zieleni urządzonej obejmujący park, strefy zieleni oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej mają zapewnić możliwie maksymalną ochronę walorów przyrodniczo-kulturowych tego terenu.

4) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Zmiana funkcji 17MW i UO,
- Obniżenie parametrów zabudowy - budynki wolnostojące jednorodzinne lub wielorodzinne niskie willi miejskiej w typie sołackim (Obecny plan będzie niezgodny ze studium w zakresie intensywności zabudowy),
- Ochrona zieleni naturalnej;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 20/41/50, 20/41/49/2, 20/41/61, 20/41/62, 20/41/63.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu część wskazanych nieruchomości miejskich oraz należących do osób fizycznych przeznacza pod tereny zieleni, poszerzając park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na części terenu 17MW znajduje się istniejąca zabudowa, wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

5) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Zmiana funkcji 16 MW,
- Obniżenie parametrów zabudowy – budynki wolnostojące jednorodzinne lub wielorodzinne niskie willi miejskiej w typie sołackim (Obecny plan będzie niezgodny ze studium w zakresie intensywności zabudowy),

- Ochrona naturalnej zieleni;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 20/41/51, 20/41/52, 20/41/53/2, 20/41/55, 20/41/65, 20/41/66, 20/41/67.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu część wskazanych nieruchomości miejskich oraz należących do osób fizycznych przeznacza pod tereny zieleni, poszerzając park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na części terenu 17MW znajduje się istniejąca zabudowa, wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

6) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Istniejąca zabudowa wielorodzinna 14 MW,
- Negatywne oddziaływanie na środowisko,
- Wcześniejszy brak drogi dojazdowej między budynkami ZKZL (ul.Drzymały12 i 14) na terenach zieleni przydomowej;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 14MW, 20/41/56/3, 20/41/58/4, 20/41/68, 20/41/70, 20/41/69, 20/41/58/5, 20/41/56/6, 20/41/58/6,

ul. Drzymały 12a, w trakcie budowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części terenów wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ponadto znajduje się tutaj już zrealizowana zabudowa. Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Projekt planu część wskazanych nieruchomości miejskich oraz należących do osób fizycznych przeznacza pod tereny zieleni, poszerzając park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta.

Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na części terenu 17MW znajduje się istniejąca zabudowa, wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

7) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Zmiana funkcji: 13 MW i 12 MW,
- Obniżenie parametrów zabudowy – budynki wolnostojące jednorodzinne lub wielorodzinne niskie willi miejskiej w typie sołackim (Obecny plan będzie niezgodny ze studium w zakresie intensywności zabudowy),
- Ochrona naturalnej zieleni,
- Teren kx - publicznego ciągu pieszego kosztem naturalnej zieleni,
- Teren z zabytkową kapliczką;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 13MW,12MW,

20/41/59/5, 20/41/74/2, 20/41/60/6, 20/42/62/2, 20/41/71, 20/42/18, 20/41/72, 20/42/17, 20/41/73/4, 20/41/75, 20/42/6, 20/42/31.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na części terenów wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ponadto znajduje się tutaj już zrealizowana zabudowa. Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Projekt planu część wskazanych nieruchomości miejskich oraz należących do osób fizycznych przeznacza pod tereny zieleni, poszerzając park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na części terenu 17MW znajduje się istniejąca zabudowa, wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską,

a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

8) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Obniżenie parametrów zabudowy: 6 MW - budynki wolnostojące jednorodzinne lub wielorodzinne niskie wille miejskiej w typie sołackim (Obecny plan będzie niezgodny ze studium w zakresie intensywności zabudowy),
- Ochrona zabytkowej alei Lip – ul. Drzymały i kasztanowców - ul. Urbanowska;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 20/41/30.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie 6MW wydano decyzję o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, która jest obecnie realizowana. Ustalenia planu dla tego terenu są zgodne z wydanym pozwoleniem na budowę i uwzględniają określone w nim parametry. Nie uwzględnienie wydanej decyzji administracyjnej mogłoby wiązać się z kosztami wypłaty odszkodowania przez Miasto. Dla terenów dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

9) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- Negatywne oddziaływanie na środowisko: 7MW – degradacja 5 kasztanowców przy ul. Urbanowskiej,
- Zabudowania podtapiane podczas opadów deszczu;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 20/41/38/1 adres - ul. Drzymały 13, 20/42/2/1, 20/42/3 - adres ul. Drzymały 19 i 21, 20/41/33/2, 20/42/2/2.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na terenie 7MW została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, którą zrealizowano przed uchwaleniem przedmiotowego planu. Projekt planu uwzględnia parametry określone w wydanej decyzji administracyjnej. Jednakże ustala ochronę istniejących drzew oraz lokalizację planowanych szpalerów drzew w ulicy Drzymały i Urbanowskiej.

10) uwaga dotyczy: W planie dla tego terenu Sołacza potrzebne są obostrzenia dotyczące zabudowy (dopuszczenie sporej dowolności sytuowania domów na działkach, ilości kondygnacji, powierzchni zabudowy oraz pow. biologicznie czynnej). Niełączenie domów w większe kompleksy („zmutowane” wille). Zależy nam także na

wprowadzeniu rzędów drzew na nowo projektowanych ulicach oraz charakterystycznych dla starego Sołacza pałacyków, które tworzą klimat dzielnicy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyższe parametry na nielicznych terenach wynikają przede wszystkim z wydanych decyzji administracyjnych i istniejącej zabudowy. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają dowolność lokalizacji zabudowy, a wprowadzone strefy zieleni dodatkowo zapewnią zagospodarowanie części działki skupiskami drzew i krzewów.

- 11) uwaga dotyczy:** Możliwość lokalizacji budynków o gabarytach zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej (typu „willa miejska”) z zastrzeżeniem wprowadzenie na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania minimalnych wskaźników dotyczących jak największego zachowania powierzchni biologicznie czynnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan dla większości terenów pod zabudowę ustala restrykcyjne zapisy dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Tak sformułowane ustalenia pozwalają na zachowanie charakteru sołackiej zabudowy, ograniczenie jej intensywności oraz zapewnią wysoki udział zieleni.

- 12) uwaga dotyczy:** Zachowanie korytarzy ekologicznych przy projektowaniu zespołów urbanistycznych ze szczególną ochroną terenów zieleni miejskiej strukturalnego klina zieleni -niezabudowane tereny przeznaczyć na zagospodarowanie jako park miejski, teren rekreacyjny z cennymi przyrodniczo stanowiskami rzadkiej flory i fauny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów

zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 13) uwaga dotyczy:** Rekultywacja i nasadzenia zieleni przydomowej na terenach domów przy ul. Drzymały, ochrona zabytkowych alei drzew wzdłuż ulicy Drzymały - lipy oraz wzdłuż ulicy Urbanowskiej – kasztanowce, zabezpieczenie terenów zieleni przy budynkach przed parkowaniem i wjazdem aut.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan nie reguluje szczegółowo sposobu urządzenia terenów zieleni, a określa jedynie wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia. Degradacja zieleni przy budynkach przez parkujące samochody jest kwestią poza planistyczną, nieregulowaną przez plan miejscowy.

- 14) uwaga dotyczy:** Zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców ul. Drzymały i ul. Urbanowskiej przez wyznaczenie i zabezpieczenie stref wyłącznie dla mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczenie stref parkowania jest kwestią organizacji ruchu i nie podlega regulacji przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w każdym przypadku realizacji nowej zabudowy inwestor ma obowiązek zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, zgodnie z ustaleniami planu, na terenie działki budowlanej.

- 15) uwaga dotyczy:** Wyznaczenie strefy obniżonej prędkości poruszania się pojazdów ulicą Drzymały ze względu na lokalizację szkoły oraz miejsca masowych spacerów i rekreacji rodzin z małymi dziećmi oraz seniorów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zagadnienia dotyczące organizacji ruchu nie są regulowane przez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt mpzp dopuszcza zastosowanie rozwiązań technicznych mających na celu uspokojenie ruchu, lokalizację

dotatkowych elementów pasa drogowego oraz zmniejszenie szerokości jezdni i pieszo-jezdni na terenach dróg wewnętrznych.

- 16) uwaga dotyczy:** Ograniczenie zabudowy i wyznaczania nowych dróg dojazdowych kosztem zieleni starych ogrodów przydomowych, wykonanie nawierzchni alejek z materiałów przepuszczalnych lub ażurowych z odpowiednią ilością pojemników na odpady (komunalnej psich odchodów).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Ponadto projekt mpzp wprowadza układ komunikacyjny poprzez ustalenie terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, jednakże nie przesądza o rodzaju nawierzchni, z jakiej ma być wykonany.

- 17) uwaga dotyczy:** Zabudowa wielorodzinna MW na terenach biologicznie czynnej retencji wody przy dolinie i tarasach zalewowych rzeki Bogdanki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

- 18) uwaga dotyczy:** Wskazanie weryfikacji przez MPU opracowania ekofizjograficznego w aspekcie nośności gruntów, warunków gruntowo-wodnych, dla potrzeb przygotowywanych zmian w Studium, aby nie dopuścić do generowania negatywnego oddziaływania zabudowy na środowisko na tak wrażliwych terenach. Zalewanie wodą opadową nowych budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 19) uwaga dotyczy:** Brak infrastruktury komunikacyjnej dla zabudowy wielorodzinnej. Zwężenie ul. Drzymały, wzmożenie ruchu samochodowego oraz problemy parkingowe mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt mpzp zachowuje istniejące drogi oraz wprowadza nowy układ komunikacyjny poprzez ustalenie terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych. Umożliwi on rozprowadzenie ruchu kołowego z istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Ponadto ustala normatyw parkingowy wyznaczający liczbę miejsc postojowych, które muszą zostać zrealizowane dla nowej zabudowy.

- 20) uwaga dotyczy:** Obumarłe kasztanowce przy ul. Urbanowskiej skutkiem agresywnej ekspansji deweloperskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu dla terenów dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia. Degradacja drzew, o której mowa, należy do kwestii niewłaściwych działań inwestorskich i nie jest rozstrzygana w planie miejscowym.

- 21) uwaga dotyczy:** Treść uwagi:

- Zmiana funkcji: MW/U, 3KDW_{xs}, 2KD-D,
- Obniżenie parametrów zabudowy – budynki wolnostojące jednorodzinne lub wielorodzinne niskie willi miejskiej w typie sołackim (Obecny plan będzie niezgodny ze studium w zakresie intensywności zabudowy),
- Ochrona naturalnej zieleni,
- Cenny gatunek drzewa przy Schronisku Młodzieżowym TPD – ul. Drzymały 3,

- Obecna zabudowa baraku za schroniskiem zniszczona pożarem jako własność miasta oraz teren po targowisku;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy: 20/41/6/13, 20/41/6/1, 20/41/6/14, 20/41/6/10, 20/41/6/11.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie MW/U projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Projekt mpzp zakłada możliwość miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy od ul. Urbanowskiej dla wykształcenia ciekawej architektonicznie krawędzi tego kwartału, a także w celu nawiązania do wysokości budynków w sąsiedztwie.

Zgodnie z założeniami dla wspomnianego terenu MW/U, plan pozwala na jego uporządkowanie i wykreowanie kwartału o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Zabudowa ma pełnić nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także zapewniać usługi w parterach budynków. Projekt planu umożliwi funkcjonowanie, a także poprawę stanu technicznego schroniska młodzieżowego, które jest zlokalizowane w południowej części terenu.

Ponadto projekt ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i prowadzenia nowych nasadzeń.

Wyznaczone w planie drogi 3KDWxs i 2KD-D mają zapewnić obsługę komunikacyjną zarówno dla projektowanej, jak i istniejącej zabudowy.

- 22) uwaga dotyczy:** Zaostrzenie warunków zabudowy terenu MW/U ze względu na charakter otwartej przestrzeni dostępnej dla mieszkańców po likwidowanym targowisku. Wprowadzenie charakterystycznego dla stylu sołackiego układu zabudowy niskiej lub usługowej oraz placików z zielenią oraz ławkami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie MW/U projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Projekt

zakłada możliwość miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy od ul. Urbanowskiej dla wykształcenia ciekawej architektonicznie krawędzi tego kwartału, a także w celu nawiązania do wysokości budynków w sąsiedztwie.

Zgodnie z założeniami dla wspomnianego terenu MW/U, plan pozwala na jego uporządkowanie i wykreowanie kwartału o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Zabudowa tworząca kwartał ma pełnić nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także zapewniać usługi w parterach budynków. Zapisy planu, zgodnie z założeniami dla tego kwartału, umożliwiają wykształcenie przestrzeni placu wraz z zielenią, ławkami i innymi elementami małej architektury jako miejsca spotkań dla mieszkańców.

- 23) uwaga dotyczy:** Ograniczenie zabudowy powierzchni biologicznie czynnej projektowanej drogi 2KD-D poprzez nawierzchnię przepuszczalną (integralną z ul. Urbanowską) z nasadzeniami drzew (obecnymi drzewostanami) ze względu na zjawiska gwałtownych spływów powierzchniowych wody opadowej i silne podmywanie gruntu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu nie wskazuje szczegółowo rodzaju nawierzchni projektowanych dróg oraz nie określa udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów drogowych. Plan ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Kwestie rodzaju nawierzchni oraz lokalizacji drzew w pasie drogowym będą rozstrzygane na etapie projektu budowlanego.

- 24) uwaga dotyczy:** Zachowanie Schroniska Młodzieżowego jako obiektu o walorze kulturalno-rekreacyjnym (miejsce aktywności społeczności lokalnej).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Mając na uwadze, jak ważną funkcję społeczną spełnia schronisko młodzieżowe, plan uwzględnia jego lokalizację oraz umożliwia jego dalsze funkcjonowanie. Wyznaczone w projekcie planu parametry pozwalają na realizację nowego obiektu oraz dopuszczają jego nadbudowę, rozbudowę oraz przebudowę.

6. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Oznaczenie nieruchomości: Nieruchomości położonych między ul. Drzymały, a parkiem Wodniczki (obręb Gołęczin, ark. 41 i 41), na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 11MW, 12MW, 13MW, 16MW, 17MW, kx oraz narożnik ul. Drzymały i ul. Urbanowskiej symbolem 6MW.

- 1) Kwestionuję ustalenia projektu planu miejscowego określające przeznaczenie wyżej opisanych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz pod publiczny ciąg pieszy.

Takie przeznaczenie tego terenu jest nieuzasadnione i niedopuszczalne, głównie z uwagi na warunki środowiskowe. Są to tereny, które winny być wyłączone z zabudowy, z zachowaniem zabudowy już istniejącej. Są to tereny podmokłe, o wysokim poziomie wód gruntowych, niestabilnym podłożu (mury istniejących już przy ul. Drzymały budynków z lat 40-tych pękają i wymagają interwencji w postaci spinania specjalnymi klamrami). Jest to w zasadzie dolina rzeki Bogdanki, tereny zalewowe, wodochłonne.

Zabudowa tych terenów, w szczególności wielorodzinna z kondygnacjami podziemnymi, doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych i gruntowych. Nastąpi zakłócenie sieci hydrologicznej oraz zwiększenie ilości wód opadowych i znaczne obciążenie kanalizacji deszczowej, przez co zwiększy się możliwość okresowego zalewania tych terenów przez rzekę Bogdankę. Spowoduje także powstanie istotnego zagrożenia do istniejących budynków, o których mowa była wyżej, a także tych wybudowanych w ostatnim czasie.

Tereny te winny być przeznaczone pod ogólnodostępną zieleni urządzoną, park, tereny rekreacyjne, jako poszerzenie parku Wodniczki i rezerwa ochronna dla rzeczki.

Oznaczenie nieruchomości: Nieruchomości położonych między ul. Drzymały, a parkiem Wodniczki (obręb Gołęcin, ark. 41 i 41), na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 11MW, 12MW, 13MW, 16MW, 17MW, kx oraz narożnik ul. Drzymały i ul. Urbanowskiej symbolem 6MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu część terenów 12MW i 13MW obejmujących działki miejskie przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na pozostałych działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne

oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Na podstawie przepisów odrębnych w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, w tym szczególnie takiej z kondygnacjami podziemnymi, każdorazowo na podstawie badań określone są warunki gruntowe, których wykonanie leży w gestii inwestora. Warunkują one sposób realizacji inwestycji.

- 2) uwaga dotyczy:** Zlokalizowanie ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku symbolem kx, wzdłuż budynku przy ul. Drzymały 20 jest całkowicie nieuzasadnione. Projekt planu nie bierze pod uwagę istniejącego zagospodarowania terenu i wejścia do lokali z boku budynku Drzymały 20, a także odległości między budynkami Drzymały 18 i 20, która wynosi niecałe 6 m. Realizacja ścieżki wymagałaby wycięcia drzew i kolejnej degradacji zieleni. W związku z powyższym uzasadniona wydaje się lokalizacja ciągu pieszego na terenie oznaczonym w projekcie symbolem C - istniejąca magistrała cieplna. Obecnie również jest tam ścieżka, wystarczy jej istnienie usankcjonować planem.

Ponadto na zabudowę tych terenów negatywny wpływ ma także istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN - 110kV, nie powinno się sytuować zabudowy w jej sąsiedztwie, nawet przy zachowaniu pewnego terenu ochronnego. Skablowanie tej linii w przyszłości jest wątpliwe - kto miałby tego dokonać i na czyj koszt?

Zatem nowa zabudowa, w szczególności wielorodzinna, doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych i gruntowych, obniży jakość życia mieszkańców ul. Drzymały, spowoduje zagrożenia do istniejących przy tej ulicy budynków, spowoduje zwiększenie ilości wody w kanalizacji deszczowej, a tym samym ilości wody w Bogdance, spowoduje okresowe zalewanie tych terenów przez Bogdankę. Spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na ul. Drzymały i Urbanowskiej, kolejne problemy z parkowaniem samochodów i bezpieczeństwem ruchu pieszych. Spowoduje zwiększenie hałasu, likwidację i degradację zieleni, będącej częścią klina zieleni m. Poznania. Na tych terenach są bardzo trudne warunki budowlane i winny one być zachowane jako tereny zielone, stanowiące tereny ochronne dla rzeki Bogdanki i rezerwę zieleni dla Miasta Poznania.

Być może procedowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania mogłaby zrealizować podniesione wyżej postulaty.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu nie wskazuje się konkretnego przebiegu ciągu i nie wydziela terenu pod jego realizację. Jednakże poprzez zapisy ustala się lokalizację

ciągu pieszego lub rowerowego bądź pieszo-rowerowego łączącego teren ZP/WS z terenem 1KD-D. Takie ustalenia z jednej strony zapewnią stworzenie połączenia pomiędzy parkiem a ul. Drzymały, a z drugiej – umożliwią dostosowanie jego przebiegu i parametrów do m.in. ukształtowania terenu, lokalizacji istniejącej zieleni oraz istniejącego lub projektowanego sposobu zagospodarowania tych terenów. Ponadto na terenie całego planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż ustalone planem. W projekcie planu od strony parku wprowadzono linię zabudowy oraz strefy zieleni, wycofując planowaną zabudowę względem napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz terenów zieleni. Ponadto przepisy odrębne określają wymagane odległości do infrastruktury technicznej, których uwzględnienie jest konieczne na etapie realizacji.

Na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, każdorazowo na podstawie badań określone są warunki gruntowe, których wykonanie leży w gestii inwestora. Warunkują one sposób realizacji inwestycji.

Jeśli chodzi o kwestię problemów parkingowych, w przypadku realizacji nowej zabudowy inwestor ma obowiązek zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, zgodnie z normatywem parkingowym ustalonym w projekcie planu.

7. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Jestem współwłaścicielem i administratorem następujących działek na terenie objętym projektem mpzp „Sołacz C”: nr 7, 78, 79, 21/1,49/2 i 61. W imieniu wszystkich współwłaścicieli wnoszę następujące uwagi:

Dla naszych działek (wzdłuż nowoprojektowanej ulicy 2KD-D) zwiększyć procent zabudowy do 50%, intensywność do 2,5. Zaprojektowaliście Państwo taki zwiększony procent zabudowy na terenie 6MW prawdopodobnie ze względu na lokalizację po sąsiedztwie strefy podwyższonej zabudowy B, U nas także zwiększona intensywność zabudowy będzie świetnie korelowała ze strefą lokalizacji podwyższonej zabudowy A. Jesteśmy też zdania, że wprowadzenie ulicy bezpośrednio przy naszych działkach znacząco obniży komfort na naszym terenie. Dobrze byłoby dać nam za to jakąś rekompensatę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenu obejmującego wspomniane wyżej działki parametry zabudowy są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” oraz uwzględniają stan istniejący. Zwiększenie

wskaźnika powierzchni zabudowy dla omawianych nieruchomości umożliwiłoby realizację zabudowy niezgodnej z ustaleniami Studium, o parametrach większych od dominującej zabudowy zlokalizowanej w tym kwartale. W przypadku terenu 6MW ustalone parametry wynikają z wydanych decyzji administracyjnych.

- 2) uwaga dotyczy:** Dla naszych działek w sąsiedztwie szkoły - 49/2 i 61 oraz dla prywatnej działki nr 62 i miejskiej 63 pozostawić funkcję mieszkaniową MW - to znaczy zawrzeć powyższe działki w obszarze 17MW.

Istniejąca szkoła posiada duży teren w porównaniu do innych szkół, w który można jeszcze wiele zainwestować. Bądźmy szczerzy, szkoła nie ma środków nawet na zwykłe remonty, więc raczej nie będzie się intensywnie rozbudowywać, a później utrzymywać dodatkowe elementy zagospodarowania terenu. Dla nas taki zapis planu blokuje wszelkie możliwości zarządzania nieruchomością.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 3) uwaga dotyczy:** Chcę się też odnieść do §23. Projekt mpzp „Sołacz - część C” wydaje się korzystny dla tutejszych mieszkańców stąd, rozumiem, taki zapis. Jedyne obciążenia, ograniczenia i utrudnienia dotyczą naszej własności. To jest bardzo krzywdzące. Prosimy zatem o uwzględnienie naszych uwag.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy dotyczące stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dotyczą całego obszaru objętego planem i wynikają one z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Przedstawiony projekt planu niestety nie proponuje interesujących rozwiązań przestrzennych, kompozycyjnych, nie jest kreatywny - nie zawiera projektu żadnej nowej wartościowej przestrzeni, która mogłaby stać się elementem scalającym, istotnym, charakterystycznym dla tego fragmentu miasta. Jest jedynie formalnym usankcjonowaniem istniejącej, dość chaotycznej i przypadkowej struktury chociaż teren ten zawiera obszary, które odpowiednio określone w zapisach planu, mogłyby stać się interesującymi miejscami dla mieszkańców nawiązującymi chociażby w umowny sposób do historycznych planów J. Stubbeny oraz nastroju Sołacza poprzez zdefiniowanie nowych przestrzeni publicznych typu:

- plac miejski,
- ulica - aleja,
- ciąg pieszy w zieleni.

Poniższe uwagi dotyczą właśnie takich przestrzeni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. W ramach zielonych przestrzeni ogólnodostępnych projekt planu zakłada realizację ciągów pieszych, rowerowych, jak również obiektów małej architektury, np. ławek, placów zabaw i siłowni zewnętrznych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy

na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Projekt mpzp dla terenów dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

- 2) uwaga dotyczy:** Należy wyznaczyć - wydzielić w obszarze MW/U obszar placu miejskiego - 2kx - niezależny od terenu MW/U - o funkcji komunikacji pieszej z handlem i usługami - placu targowego z możliwością usytuowania stoisk sezonowych lub, częściowo, stałych.

Uzasadnienie: Do niedawna na wymienionym terenie działało, w dość prymitywnych warunkach, targowisko, które było nie tylko miejscem handlu ale również spotkań sąsiedzkich, kontaktów międzyludzkich, stanowiło element identyfikacji i namiastkę „centrum dzielnicy”. Teren ten usytuowany pośrodku dość intensywnie zabudowanych terenów mieszkaniowych mógłby w ten sposób stać się elementem krystalizującym ten fragment miasta, w parterach zabudowy mieszkaniowo-usługowej wokół placu mogłyby pojawić się usługi i handel, a plac mógłby być użytkowany jako plac targowy, albo jako miejsce spotkań, kiermaszy, stanowić „serce” Sołacza. Przez teren przebiega też sieć ciepłownicza, która ogranicza zabudowę kubaturową i predestynuje ten obszar w sposób naturalny jako niezabudowany plac miejski.

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy terenu MW/U - działek 6/14, 6/1.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu umożliwiają wykreowanie kwartału zabudowy wraz z przestrzenią placu w jego wnętrzu, który będzie stanowił miejsce spotkań i integracji dla mieszkańców, ale również spełni funkcję komunikacyjną, a dzięki usługom zlokalizowanym w parterach budynków będzie pełnił także funkcję handlowo-usługową. Plan dopuszcza lokalizację obiektów małej architektury, w tym ławek czy stoisk handlowych. Nie wydzielanie konkretnego fragmentu terenu pod plac w planie miejscowym zapewni większe możliwości kształtowania i aranżacji tej przestrzeni.

- 3) uwaga dotyczy:** Należy określić szczegółowe wytyczne dla projektowanej drogi publicznej dojazdowej, która powinna mieć charakter starannie zaprojektowanej alei - podobnie jak ulica Drzymały i Urbanowska. Należy w tekście planu wpisać obowiązek zasadzenia drzew, szczegółowo określić szerokość terenu pod jezdnię, zapewnić miejsca pod nasadzenia drzew, uwzględnić rezerwę terenu dla chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów.

Uzasadnienie: Projektowana droga - pomiędzy ulicą Urbanowską i Drzymały, które zaznaczone są w rysunku planu jako aleje z cennym zadrzewieniem usytuowana jest w

sąsiedztwie szkoły i planowanych usług w parterach budynków zabudowy wielorodzinnej i, mam nadzieję, że zgodnie z uwagą nr 2, placu miejskiego - targowiska. Dlatego należy zapewnić możliwie dużą ilość miejsc parkingowych (równolegle lub prostopadle do jezdni) dla klientów, odpowiednie rezerwy pod nasadzenia drzew w pasie zieleni lub rezerwując miejsca na drzewa w pasie miejsc postojowych, odpowiednie, wygodne chodniki i, jeśli możliwe, pasy terenu na ścieżki rowerowe. Jeśli konieczne, należy poszerzyć pas terenu pod drogę 2 KD-D poprzez poszerzenie go w kierunku zachodnim.

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy terenu 2KD-D drogi dojazdowej - działek 6/12, 6/11, 6/1, 6/10, 6/9.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan określa parametry projektowanej drogi 2KD-D, ustala lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnego chodnika. Szerokość pasa drogowego umożliwia lokalizację miejsc postojowych lub szpalerów drzew, jednak plan nie ustala tych kwestii w sposób jednoznaczny. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na terenie pomiędzy ul. Drzymały i Urbanowską, inwestor będzie zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej.

- 4) uwaga dotyczy:** Należy poszerzyć pas terenu rezerwowanego na przejście piesze i zaprojektować interesujące przestrzennie przejście dla pieszych z uwzględnieniem ruchu rowerowego, zieleni, miejsc odpoczynku.

Uzasadnienie: Aktualnie zaproponowane w rysunku planu przejście piesze "kx" jest jedynie formalnym usankcjonowaniem aktualnej ścieżki biegnącej przypadkowo między istniejącymi ogródkami.

Zaproponowane w projekcie planu przejście stanowi pas terenu o szerokości ok. 3,5 - 4,0 m biegnące w sposób przypadkowy pomiędzy dwoma obszarami przeznaczonymi pod zabudowę wielorodzinną, prawdopodobnie wydzielonymi ogrodzeniem, z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy usytuowanymi bardzo blisko granic terenu kx.

Wnoszę o:

- poszerzenie terenu pod przejście do około 6,0-7,0 m,

- interesujące poprowadzenie przejścia jako ścieżki krajobrazowej w zieleni - nakaz nasadzeń zielenią np. poprzez usytuowanie szpaleru drzew po obu stronach przejścia, lub po jednej stronie i uzupełnienie krzewami,
- dodatkowe poszerzenie terenu przejścia w części południowej - na styku przejścia - "kx" i parku Wodniczki "ZP/WS" i utworzenie placu wypoczynkowego o dowolnym kształcie - jako ściśle zdefiniowanej przestrzeni - jak place po zachodniej stronie ul. Nad Wierzbakiem: Plac Spiski, Plac Orawski, plac przed kościołem,
- dopuszczenie ruchu rowerowego;

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy terenu kx - działek 6/12, 6/11, 6/1, 6/10, 6/9.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Większa część terenu oznaczonego symbolem kx wraz z otoczeniem została przekształcona w teren zieleni urządzonej. Plan nie wskazuje konkretnego przebiegu i szerokości ciągu oraz nie wydziela terenu pod jego realizację, jednakże poprzez zapisy ustala lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego bądź pieszo-rowerowego łączącego teren ZP/WS z terenem 1KD-D. Takie ustalenia z jednej strony zapewnią stworzenie połączenia pomiędzy parkiem a ul. Drzymały, a z drugiej – umożliwią dostosowanie jego przebiegu do m.in. ukształtowania terenu, lokalizacji istniejącej zieleni, uwarunkowań własnościowych, infrastrukturalnych oraz istniejącego lub projektowanego sposobu zagospodarowania tych terenów. Plan nie reguluje tak szczegółowych kwestii, jak urządzenie placu wypoczynkowego oraz nie odnosi się do organizacji ruchu.

- 5) uwaga dotyczy:** Należy nakazać (jeśli to możliwe formalnie w tekście planu), żeby przynajmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej została przeznaczona pod zieleni wysoką.

Uzasadnienie. Często powierzchnie biologicznie czynne stanowią tereny trawiaste lub nieurządzone, ale spełniające parametr powierzchni biologicznie czynnej bo umożliwiające wegetację roślin, wykorzystywane jako miejsca parkingowe. Ich wartość przyrodnicza dla środowiska nie jest znacząca. Stąd propozycja, żeby nakazywać nasadzenia zieleni wysokiej, najistotniejszej pod względem przyrodniczym - jeśli taki zapis jest możliwy pod względem merytorycznym i prawnym.

Oznaczenie nieruchomości: Dotyczy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew oraz wysoki udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W strefach zieleni wprowadza

lokalizację skupisk drzew i krzewów. Przeważającą część istniejącej zieleni w ramach chronionych terenów stanowią znacznych rozmiarów drzewa i krzewy. Zapisy planu zapewniają możliwie największą ochronę istniejącej roślinności i gwarantują jej lokalizację w formie skupisk. Na terenach zieleni urządzonej oraz w strefach zieleni zakazuje się również lokalizacji stanowisk postojowych. Zapisy planu pozwolą na zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych i ekologicznych zieleni. Wobec powyższego nie jest konieczne wprowadzanie minimalnego udziału zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

9. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Miłośników ROD Bogdanka

1) uwaga dotyczy: zapisy tekstu projektu mpzp: §2, §5 ust. 6;

Treść uwagi:

- projekt mpzp wyznacza niezwykle ważne obszary określone jako „strefy zieleni” jednocześnie nie definiuje ich znaczenia, parametrów czy cech, które winny być określone w §2,
- §5 ust. 6 - stosowanie ogólnego zapisu "lokalizacja zieleni w strefach zieleni zgodnie z rysunkiem planu" przy jednoczesnym braku definicji a przez to wymagań i cech stawianych tej zieleni, może spowodować nieodwracalne zniszczenie środowiska przyrodniczego, poprzez przekształcenie terenu obecnej zieleni parkowej lub nieurządzonej na teren biologicznie czynny o znikomych walorach przyrodniczych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew oraz wysoki udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W strefach zieleni wprowadza lokalizację skupisk drzew i krzewów. Założeniem jest zagospodarowanie tych obszarów zielenią o zróżnicowanej formie, wielkości czy gatunku, tak by z jednej strony zachować walory przyrodnicze, ale także pozwolić na różnorodność w jej kształtowaniu. Przeważającą część istniejącej zieleni w ramach chronionych terenów stanowią znacznych rozmiarów drzewa i krzewy. Zapisy planu zapewniają możliwie największą ochronę istniejącej roślinności i gwarantują jej lokalizację w formie skupisk. Na terenach zieleni urządzonej oraz w strefach zieleni zakazuje się również lokalizacji stanowisk postojowych. Zapisy planu pozwolą na zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych i ekologicznych zieleni.

2) uwaga dotyczy: zapisy tekstu projektu mpzp §7;

Treść uwagi: §7 - wprowadzenie zapisu o "stosowaniu spójnych elementów zagospodarowania w zakresie (...) nawierzchni" może doprowadzić do stosowania na terenie ZP/WS wyłącznie nawierzchni asfaltowej, jak to obecnie jest realizowane przy remoncie ciągu pieszo-rowerowego po północnej stronie rzeki Bogdanki. Celowe jest stosowanie różnych rozwiązań, dostosowanych do ich przeznaczenia oraz uwzględniające kwestie powierzchniowego spływu, odprowadzania i zatrzymywania wody opadowej, Czy w Parku Wodniczki na mocy zapisów mpzp mają być tylko nawierzchnie asfaltowe, które przyczynią się do ograniczenia retencji terenu i gwałtownego zalewania po opadach deszczu?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania, nie oznacza to jednak, że na całym obszarze objętym opracowaniem wszystkie zastosowane materiały nawierzchni muszą być jednakowe. Zapisy planu umożliwiają realizację ciągów pieszych lub rowerowych o dowolnej nawierzchni, w tym asfaltowej czy gruntowej, zależnie od lokalnych uwarunkowań oraz charakteru danego ciągu i jego otoczenia. Założeniem planu było zachowanie harmonii zarówno w ramach danej grupy elementów zagospodarowania, jak i pomiędzy nimi.

3) uwaga dotyczy: zapisy tekstu projektu mpzp: §13 ust. 6 punkt a);

Treść uwagi: zdefiniowanie ciągu po południowej stronie rzeki Bogdanki jako wyłącznie ścieżki pieszej a nie jako ciągu pieszo-rowerowego może doprowadzić do sztucznej segregacji rodzaju ruchu wzdłuż doliny. Pomimo obecnej szerokości ciągu , mniejszej niż 4,5 m wnioskuję utrzymanie funkcji pieszo-rowerowej przy jednoczesnym wskazaniu metod uspokojenia ruchu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na ukształtowanie terenu oraz sposób zagospodarowania parku projekt planu, po południowej stronie rzeki Bogdanki, wymaga przeprowadzenia ciągu pieszego. Jego zapisy dopuszczają również, m.in. na terenie parku, realizację ciągów pieszych lub rowerowych innych niż ustalone planem.

4) uwaga dotyczy: zapisy tekstu projektu mpzp: §10 ust. 10 punkt b) - dla terenów 1MW do 18 MW dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych;
Treść uwagi: dla terenów określonych symbolami od 10MW do 16MW ze względu na ich położenie wnioskuję się rozważenie wprowadzenia zapisu umożliwiającego realizację garaży w inny sposób, który uwzględni niżej wymienione aspekty.

Jakie oddziaływanie na stan wód podziemnych ma zastosowanie kondygnacji podziemnych? Czy powstała zabudowa na terenie 14MW cechuje się trwałością, czy też występują tam problemy z zalewaniem garaży przez wody gruntowe? Poziom terenu dla terenu 16MW w części przeznaczonej pod zabudowę jest taki jak teren obecnych brzegów rzeki Bogdanki i wynosi ok. 61 m n.p.m. Określenie warunków lokalizacji garaży tylko na kondygnacjach podziemnych ma na celu obniżenie uciążliwości związanych z postojem pojazdów na terenie ale jednocześnie : - umożliwia budowę większej ilości mieszkań , przez co wprowadza większe obciążenie dla terenu , - nie pozostawia wyboru pomiędzy trwałością i jakością a ekonomią przyjmowanych rozwiązań wobec niekorzystnych dla posadawiania budynków warunków gruntowych na terenach od 10MW do 16MW. Zapis może skutkować wykonaniem nasypów budowlanych w celu "ukrycia" kondygnacji podziemnych pod poziomem terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan dopuszcza lokalizację kondygnacji podziemnych, jednak możliwości ich realizacji są określane na podstawie przepisów odrębnych i zależne są od badań gruntowych, których wykonanie leży w gestii inwestora. Zapis o dopuszczeniu lokalizacji garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wyklucza możliwości lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych, a jedynie ma zapobiec powstaniu nieestetycznych jednokondygnacyjnych zabudowań garażowych. W gestii inwestora konkretnej działki budowlanej leży zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych (zgodnie z normatywem parkingowym), z uwzględnieniem wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Mogą one zostać zrealizowane w formie garaży podziemnych lub naziemnych stanowisk postojowych, w zależności od uwarunkowań gruntowych lub ukształtowania terenu.

5) uwaga dotyczy: tereny od 10MW do 16MW, 2U i UO oraz 1MN/U, 3U;

Treść uwagi: wnioskuję się zmianę przeznaczenia części terenów 10MW-16MW i 1MN/U, 3U oznaczonych jako „strefy zieleni” oraz dla terenów 2U, UO w części poza liniami zabudowy na zielen parkową ZP lub zielen nieurządzoną ZO.

Wyznaczenie linii zabudowy cofniętej od strony rzeki Bogdanki z jednoczesnym pozostawieniem rozległych obszarów określonych jako mieszkaniowo-usługowe lub usługowe pomimo wyznaczenia „stref zieleni” spowoduje trwałe przekształcenie tych terenów poprzez ich dewastację przyrodniczą a przez to uszczuplenie istoty funkcjonalnej zachodniego klina zieleni. Zagospodarowanie tych obszarów może

spowodować nieodwracalne zniszczenie środowiska przyrodniczego, poprzez przekształcenie obecnej zieleni, bogatej w wysokie drzewa, siedliska zwierząt i roślin na tereny „jedynie biologicznie czynne” o znikomych walorach przyrodniczych. Doprowadzenie do zwężenia terenu ZP/WS (czyli doliny rzeki Bogdanki) do pasa o szerokości od ok. 70 m (pomiędzy 1MN/U a 12MW) do 120 m (pomiędzy 3U a 10MW) zaprzecza nadrzędnej, przyrodniczej i ekologicznej funkcji jaką należy utrzymać w tym miejscu. Obecne w tym miejscu funkcje społeczne polegające na możliwości pobytu, wypoczynku mieszkańców Poznania ulegną na tym odcinku upośledzeniu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 6) uwaga dotyczy:** tereny: 10MW (dz. nr 35, 34), 11MW (dz. nr 32, 33), 12MW (dz. nr 75), 13MW (dz. nr 72, 73/4), 16MW (dz. nr 65) oraz 2U (dz. nr 76/3) i UO (dz. nr 63, część 64, 48/12) -oraz tereny 1MN/U (dz. nr 1, 2,3), 3U (dz. 16/1, 16/4, 17/1, 17/2);

Treść uwagi: wnioskuję się zmianę przeznaczenia części terenów MW będących działkami we władaniu Miasta Poznań lub Skarbu Państwa na zielen parkową ZP lub zielen nieurządzoną ZO.

Część nieruchomości z tych obszarów pozostaje we własności publicznej. Z uwagi na stopniową zabudowę terenów zachodniego klina zieleni (także w obrębie tego planu) należy chronić i nie dopuszczać do zabudowy możliwie największego obszaru doliny rzeki Bogdanki, zwłaszcza w przedmiotowym rejonie zbliżenia do śródmieścia Poznania, co powinno być celem samorządu. Skutki przeznaczenia terenu opisano w uwadze nr 4.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

7) uwaga dotyczy: tereny: część KDW, 2MN/U (część dz. nr 19/2, 20, 21), 4U (część dz. nr 22/5, 23/5, 24/5);

Treść uwagi: wnioskuję się zmianę przeznaczenia części terenów KDW, 2MN/U i 4U będących działkami prywatnymi oraz także we władaniu Miasta Poznań lub Skarbu Państwa na zielen parkową ZP lub zielen nieurządzoną ZO z pozostawieniem istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej. Część terenu KDW włączyć do terenu 4U.

Wyznaczony obszar mieszkaniowo-usługowy jest bardzo rozległy. Do obsługi terenu wyznaczono drogę KDW zlokalizowaną na szwie funkcjonalnym, co ocenia się jako błędne. Obszar terenu winien być ograniczony do pasów wzdłuż ulicy Pułaskiego i al. Wielkopolskiej i nie powinien znacząco zwiększać obciążenia komunikacyjnego. Dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów.

Projekt mpzp winien uwzględniać możliwość zmiany własności z rąk prywatnych lub spółek przez wykup, przejęcie, odzyskanie przez zasiedzenia przez samorząd, Skarb Państwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni

oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

8) uwaga dotyczy: teren drogi wewnętrznej KDW (część dz. 19/2, 20, 21,22/5, 23/5, 24/5 i 25/5);

Treść uwagi: Wnioskuję się likwidację terenu KDW. Dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów z przyległych ulic, co zostało omówione w uwadze 6.

Wyznaczenie tej drogi wewnętrznej stanowi krok do przekształcenia części lub całości terenu ZP na inne funkcje. Teren ROD "Bogdanka" posiada zjazd i bramę bezpośrednio z ul. Pułaskiego mniej więcej w połowie szerokości terenu. Poprzecznie do zjazdu wytyczona jest główna wewn. Alejka o szerokości umożliwiającej obsługę przez pojazdy np. do wywozu odpadów. Wyznaczona w ten sposób ulica KDW sankcjonuje strukturę właścicielską i umożliwi przekształcenie części terenu ogródków działkowych ZD na dz. nr ew. 20 (teren w sporze własnościowym, ogrody ROD w trakcie likwidacji) i nr 21 (teren prywatny, wyłączony z ROD) w inną funkcję, choćby w sposób nieformalny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

9) uwaga dotyczy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej MW/U (dz. nr ew. 6/14, 6/1, 6/13);

Treść uwagi: Wnioskuję się zmianę lub uzupełnienie określonego w projekcie mpzp przeznaczenia terenu na funkcje odpowiadające potrzebom mieszkańców. Przez szereg lat teren był miejscem handlu - stragany głównie z warzywami i owocami. Należy rozważyć przywrócenie takiej funkcji. Obecnie w tej części dzielnicy ten rodzaj handlu jest nieobecny. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu, przy ul. Drzymały, ul. Nad Wierzbakiem znajduje się zabudowa wielorodzinna. Duża część mieszkańców tych domów nie ma zapewnionych miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Sytuacja związana z postojem i ruchem pojazdów na ul. Drzymały jest cokolwiek

dyskusyjna, zwiększenie ruchu generuje również nowopowstała zabudowa. Wnioskuje się przeznaczenie części terenu na np. dwu-poziomowy parking nadziemny. Powyżej określone funkcje są możliwe do realizacji i powinny być celem samorządu - tereny pozostają w majątku Miasta Poznań lub Skarbu Państwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenie MW/U projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Projekt zakłada możliwość miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy od ul. Urbanowskiej dla wykształcenia ciekawej architektonicznie krawędzi tego kwartału, a także w celu nawiązania do wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie. Zgodnie z założeniami, dla wspomnianego terenu MW/U, plan pozwala na jego uporządkowanie i wykreowanie kwartału o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Zabudowa ma pełnić nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także zapewniać usługi w parterach budynków. Projekt planu umożliwia funkcjonowanie, a także poprawę stanu technicznego schroniska młodzieżowego, które jest zlokalizowane w południowej części terenu. Wyznaczone w planie drogi 3KDWxs i 2KD-D mają zapewnić obsługę komunikacyjną zarówno dla projektowanej, jak i istniejącej zabudowy. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na terenie pomiędzy ul. Drzymały i Urbanowską inwestor będzie zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych na działce budowlanej.

10. Zgłaszający uwagi: Pułaskiego 19 sp. z o.o.

- 1) uwaga dotyczy:** Niezgodność przeznaczenia działki 38/2 w Projekcie MPZP z postanowieniami Studium;

Zgodnie z art. 15 ust. 1 upzp wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być bezwzględnie zgodne z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie natomiast z obowiązującym na terenie

Miasta Poznania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - uchwalonym uchwałą Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku numer LXXIII137NII2014 (dalej jako „Studium”) - działka numer 38/2 położona jest na terenie oznaczonym jako "MN/MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej niskiej".

W studium dla działki 38/2 przeznaczenie usługowe zostało określone jako uzupełniające.

Aktualnie planowane przeznaczenie terenu działki 38/2 jako terenu "U - tereny zabudowy usługowej" jest zatem niezgodne z postanowieniami Studium. Powyższa okoliczność sama w sobie stanowi o konieczności zmiany postanowień Projektu MPZP - z uwzględnieniem

potrzeb zabudowy mieszkaniowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Studium umożliwia wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej. Ponadto dopuszcza wyznaczenie terenu usługowego wzdłuż ulicy klasy powyżej lokalnej, tras tramwajowych oraz jako dokończenie założenia urbanistycznego.

2) uwaga dotyczy: Uwagi w zakresie projektowanych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

W § 12 Projektu MPZP przyjęte zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 5U, co do których Spółka składa uwagi, tj.: (...),

- § 12 pkt 2 lit. a) Projektu MPZP przewidujący powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

Spółka wskazuje, że powyższe ograniczenia są zbyt daleko idące.

(...) Częściowo analogiczna argumentacja znajduje zastosowanie do wymogu przewidzianego w § 12 pkt 2 lit. a) Projektu MPZP, zgodnie z którym powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej. W konsekwencji wprowadzenie postanowienia w kształcie zaproponowanym w § 12 pkt 2 lit. a) Projektu MPZP skutkować będzie pozbawieniem Spółki możliwości zabudowy prawie połowy powierzchni Nieruchomości. Tak istotne ograniczenie w ocenie Spółki należy uznać za zbyt daleko idące, w szczególności mając na uwadze położenie Nieruchomości (okolice ścisłego centrum Miasta Poznania).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

3) uwaga dotyczy:

- § 12 pkt 11 Projektu MPZP przewidujący zakaz dostępu samochodów do terenu 2KD-G nowymi zjazdami, z uwzględnieniem dopuszczenia zmiany lokalizacji istniejących zjazdów;

Nie znajduje także uzasadnienia postanowienie § 12 pkt 11 Projektu MPZP przewidujące zakaz dostępu samochodów do terenu 2KD-G nowymi zjazdami, z uwzględnieniem dopuszczenia zmiany lokalizacji istniejących zjazdów. Wprowadzenie tego rodzaju ograniczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skutkuje w skrajnych przypadkach pozbawieniem możliwości uzyskania zjazdu z drogi publicznej na teren działki. Z tego względu należy uznać je za zbyt radykalne. Kategoryczny zakaz lokalizacji nowych zjazdów jest pozbawiony podstaw, brak jest bowiem argumentów wskazujących na ewentualny negatywny wpływ lokalizowania nowych zjazdów na drogę publiczną - to jest ul. K. Pułaskiego – w przyszłości. W konsekwencji ograniczenie jest nieproporcjonalne i dokonane z przekroczeniem władztwa planistycznego. Wskazać także należy, że urządzenie nowego zjazdu z drogi publicznej nie może powstać w sposób niekontrolowany, bowiem podlega weryfikacji,

choćby w postaci wydania decyzji w trybie art. 29 ustawy o drogach publicznych zezwalającej na lokalizację zjazdu. Eliminacja możliwości urządzania nowych zjazdów, już na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zabiegiem zbyt daleko idącym, bowiem z góry wyklucza lokalizację nowych zjazdów nawet w sytuacji wystąpienia zmian w obszarze graniczącym z obszarem 2KD-G.

Co jednak najważniejsze, wprowadzenie tego typu ograniczeń w Projekcie MPZP należy uznać za niedopuszczalne jako przekroczenie przez organ planistyczny jego ustawowych kompetencji. W orzecznictwie sądowoadministracyjnym trafnie wskazuje się, że rada gminy wprowadzając w ramach obowiązujących ustaleń planu zakaz lokalizacji nowych zjazdów narusza ustawowe prerogatywy zarządcy drogi w zakresie spraw dotyczących zjazdu z dróg publicznych, które winny być rozpatrywane wyłącznie na zasadach i w trybie określonym przepisami ustawy o drogach publicznych. Związanie zarządcy drogi treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi komunikacyjnej określonych terenów, w tym możliwości lokalizacji zjazdów z drogi publicznej, skutkowałoby bezprzedmiotowością regulacji art. 29 ustawy o drogach publicznych i wydawanych na podstawie tych przepisów decyzji administracyjnych (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 14/13, wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2017 r., sygn. Akt II OSK 2097/15).

Z tego względu zawarte w Projekcie MPZP uregulowania przewidujące zakaz lokalizacji nowych zjazdów są niedopuszczalne, bowiem postanowienia planu miejscowego nie mogą przesądzać o możliwości lokalizacji zjazdów (wyrok NSA z dnia 18 listopada 2014 r., sygn. akt I OSK 624/13). W wyroku WSA w Bydgoszczy z dnia 22 marca 2017 r. (sygn. akt II SA/Bd 1470/16) stwierdzono, że skoro kwestia kompetencji i formy działania zarządcy drogi w zakresie budowy i przebudowy zjazdów jest uregulowana w akcie prawnym rangi ustawowej, to niedopuszczalne jest regulowanie tej materii w jakikolwiek sposób w akcie niższego rzędu, jakim jest uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sąd podkreślił, że źródłem ograniczeń uznania administracyjnego zarządcy drogi w sprawach dotyczących określonych w planie zjazdów nie mogą być przepisy (w tym akty prawa miejscowego) z zakresu zagospodarowania i ładu przestrzennego. W związku z tym proponowane w Projekcie MPZP postanowienie planu powinno zostać usunięte.

Z uwagi na powyższe, wszystkie zgłoszone przez Spółkę uwagi należy uznać za uzasadnione.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ulica Pułaskiego zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” jest zaliczana do kategorii dróg klasy głównej. W jej ramach zlokalizowane jest torowisko tramwajowe. Ze względu na znaczne natężenie ruchu kołowego oraz liczbę działek budowlanych graniczących z drogą, w projekcie planu ograniczono liczbę nowych zjazdów. Jednakże projekt mpzp dopuszcza zachowanie oraz zmianę lokalizacji istniejących zjazdów na działkę. Taka regulacja ograniczy liczbę ewentualnych kolizji oraz wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu kołowego. Rozwiązanie to zostało pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich. Ze względu na powyższe ustalenia planu w omawianej kwestii są uzasadnione i wynikają ze względów bezpieczeństwa.

11. Zgłaszający uwagi: Kancelaria Prawna sp. k. Dr Krystian Ziemiński & Partners reprezentująca osobę fizyczną.

1) uwaga dotyczy: Działając w imieniu i na rzecz współwłaścicielki nieruchomości obejmujących działki o nr ewid. 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały w Poznaniu (obręb Gołęczin, ark. mapy 41), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis przedkładałam w załączeniu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz- część C” w Poznaniu (dalej jako: projekt planu), na podstawie art. 17 pkt II oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ (dalej jako: upzp), niniejszym zgłaszam uwagi do projektu planu, w zakresie w jakim projekt: (tekst tj. edn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);

- ustala dla terenu 5 MW parametry zabudowy mniej korzystne niż dla obszaru M/U, przeznacza teren obejmujący działkę o nr ewid. 61 pod usługi oświaty;

Jednocześnie wnoszę o:

1) dopuszczenie dla terenu 5MW parametrów zabudowy analogicznych jak parametry ustalone dla sąsiedniego obszaru MW/U, co pozwoli na wspólne zagospodarowanie obu tych terenów.

Oznaczenie nieruchomości: Obszar którego dotyczą uwagi: 5MW, 17MW, UO (działki nr 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały, obręb Gołęczin, ark. mapy 41);

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenu obejmującego wspomniane wyżej działki parametry zabudowy są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” oraz uwzględniają stan istniejący. Zwiększenie parametrów zabudowy dla omawianych nieruchomości umożliwiłoby realizację zabudowy niezgodnej z ustaleniami Studium, o parametrach większych od dominującej zabudowy zlokalizowanej w tym kwartale. W przypadku terenu 6MW ustalone parametry wynikają z wydanych decyzji administracyjnych.

2) uwaga dotyczy:

2) przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zamiast pod usługi oświaty jak zaproponowano w projekcie planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

3) uwaga dotyczy: Pani jest współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem. Od lat podejmuje starania o umożliwienie ich zabudowy przez wydanie na jej rzecz decyzji o warunkach zabudowy. Propozycję zagospodarowania nieruchomości objętych wnioskiem, przedstawiam w załączeniu. Uwzględnienie przedmiotowej Koncepcji w projekcie planu, w pełni realizowałoby interes Pani (imię nazwisko). Niemniej jednak gdyby w ocenie Prezydenta Miasta Poznania, uwzględnienie uwag było możliwe, lecz

w inny sposób niż przez uwzględnienie w planie przedmiotowej koncepcji, podkreślam, że koncepcja stanowi jedynie propozycję rozwiązania problemu, którego dotyczą uwagi.

Ze względu na sąsiedztwo obszaru MW/U oraz sąsiedztwo wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej naprzeciwko, zasadnym byłoby dopuszczenie na nieruchomości Zgłaszającej uwagi (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5MW) parametrów zabudowy analogicznych jak dla obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy. Nie zaburzyłoby to ładu przestrzennego, a pozwoliłoby lepiej tę nieruchomość zagospodarować i powiązać jej zabudowę z zabudową na obszarze MW/U.

Przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod usługi oświaty, nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia i stanowi przejaw faktycznego wywłaszczenia Zgłaszającej uwagi. Nie są Pani (imię nazwisko) znane powody, dla których konieczne byłoby powiększanie jej kosztem i tak już rozległego terenu usług oświaty. Mając na uwadze strukturę własności działek na tym obszarze, pozbawienie Zgłaszającej uwagi możliwości zagospodarowania działki nr 61 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, powoduje, że wysoce utrudnione, jeśli nie niemożliwe staje się zagospodarowanie stanowiącej jej własność działki nr 49/2 (przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną teren 17MW). Działki 49/2 i 61 ze względu na swój kształt oraz parametry, a przede wszystkim strukturę własnościową, powinny być traktowane jako jeden teren inwestycyjny, który należy zagospodarować łącznie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje

zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, działka została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej – oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka pozostaje w związku przestrzennym i funkcjonalnym z działkami, które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Przede wszystkim jednak, zakwalifikowanie działki w planowany sposób, uniemożliwi w istotny sposób mnie, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych. Co również istotne, objęcie działki miejscowym planem w proponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 62, obr. Gołęczin, KW PO1P/00098158/9

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby

ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, działka mojego Mocodawcy została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej – oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka mojego Mocodawcy pozostaje w związku przestrzennym i funkcjonalnym z działkami, które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Przede wszystkim jednak, zakwalifikowanie działki mojego Mocodawcy w planowany sposób, uniemożliwi w istotny sposób mojemu Mocodawcy, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych. Co również istotne, objęcie działki mojego Mocodawcy miejscowym planem w proponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę w imieniu mojego Mocodawcy o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 62, obr. Gołęcin, KW PO1P/00098158/9

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby

ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, działka została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej – oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka pozostaje w związku przestrzennym i funkcjonalnym z działkami, które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Przede wszystkim jednak, zakwalifikowanie działki w planowany sposób, uniemożliwi w istotny sposób mnie, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych. Co również istotne, objęcie działki miejscowym planem w proponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Oznaczenie nieruchomości: Dz. nr 62, obr. Gołęczin, KW PO1P/00098158/9

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie

parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

15. Zgłaszający uwagę: Kancelaria Radcy Prawnego

uwaga dotyczy: Treść proponowanego przeznaczenia nieruchomości godzi w uzasadniony interes współwłaścicieli, ograniczając możliwość przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości na swoje cele. Oznaczone wyżej działki powinny zostać przeznaczone podobnie jak sąsiednie działki na zabudowę wielorodzinną oraz zabudowę związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym (np. parkingi). Wskazać należy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się już budynki o podobnym przeznaczeniu.

Oznaczenie nieruchomości: Dz. nr 79, 21/1, 21/2, 49/2, ark. 41, obr. Gołęcin, Dz. Nr 7, 61, 78, ark. 41, obr. Winary

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

16. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** zagwarantowanie utrzymania obecnego stanu ilościowo-jakościowego starodrzewu na ulicy Drzymały (aleja lipowa) i ulicy Urbanowskiej (aleja kasztanowo-platanowa) oznaczonych KD-L i 1 KD-D oraz 3 KD-D.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu na terenach dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

- 2) **uwaga dotyczy:** zagwarantowanie utrzymania obecnego stanu ilościowo-jakościowego starodrzewu na działce 6MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenie 6MW ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Jednakże dla przedmiotowego terenu wydane zostało pozwolenie na budowę, a inwestycja jest w trakcie realizacji. Wobec tego, by uniknąć roszczeń i odszkodowań, projekt planu uwzględnia wydaną decyzję, również w kwestii minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

- 3) **uwaga dotyczy:** pozostawienie i wyremontowanie brukowej nawierzchni ulic Urbanowskiej i części Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę nawierzchni ulicy Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych zasad dotyczących ewentualnego remontu lub przebudowy drogi.

17. Zgłaszający uwagi: Klub Przyrodników Koło Poznańskie

- 1) **uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 16MW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy

plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) **uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako UO w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu część terenu usług oświaty przeznaczono pod zieleni urządzonej, ponadto skorygowano linie zabudowy. Jednakże ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz w celu umożliwienia lokalizacji nowych urządzeń sportowych, na pozostałej części terenu pozostawiono dotychczasową funkcję.

- 3) **uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 2U i 3U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenach 2U i 3U poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linie zabudowy ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznacza od strony parku strefę zieleni, która może być zagospodarowana jedynie skupiskiem drzew i krzewów. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 4) **uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako 1MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenie 1MN/U poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linii zabudowy ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznacza od strony parku strefę zieleni, która może być zagospodarowana jedynie skupiskiem drzew i krzewów. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 5) **uwaga dotyczy:** Całe obszary MW/U, 3KDWxs, oraz 2KD-D w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast droga publiczna oznaczona symbolem 2KD-D umożliwi właściwe rozproszczenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy i odciąży ulicę Drzymały. Ponadto w południowej części terenu MW/U zlokalizowane jest schronisko młodzieżowe, które spełnia istotne funkcje społeczne. Projekt planu umożliwia dalszą jego działalność, a także poprawę jego stanu technicznego.

- 6) **uwaga dotyczy:** Część obszaru 2MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu na terenie 2MN/U poprzez wprowadzenie restrykcyjnych parametrów zabudowy oraz linii zabudowy ogranicza możliwości zabudowy i utwardzenia działek budowlanych. Ponadto ustala wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 7) **uwaga dotyczy:** Część obszaru 4U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, zmniejszając jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Projekt planu na terenie 4U wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 8) **uwaga dotyczy:** Część obszaru KDW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej, pozostałą część obszaru KDW przeznaczyć pod zabudowę usługową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

18. **Zgłaszający uwagę:** Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „ULICA”

uwaga dotyczy: obszaru dzielnicy Sołacz pomiędzy ulicą Pułaskiego od wschodniej strony, południowym skrajem doliny cieku Bogdanki z północnej strony, estakadą Poznańskiego Szybkiego Tramwaju (PST) od zachodniej strony oraz gruntową drogą dojazdu do Stowarzyszenia "Rozbrat" od strony południowej.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) składam następujące

uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w ramach procedury planistycznej wszczętej uchwałą Uchwały nr LXXVI/1087/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu.

W związku z wyłożonym projektem planu kwestionujemy założenia dotyczące dalszej intensyfikacji zabudowy dla wyższej wskazanych działek.

Według aktualnie obowiązującego Studium tereny te znajdują się w obrębie „strukturalnych klinów zieleni”. Uważamy, iż dotychczasowe oznaczenia MN/MW* czy MW* w tym obszarze, zakładające możliwość zabudowy niskiej wielorodzinnej o charakterze willowym, nie gwarantują skutecznej ochrony systemów klinów zieleni przed intensyfikacją zabudowy. Ewidentnie pokazuje to przykład nowo powstałych budynków wielorodzinnych jakie powstały przy parku Wodziczki. Należy też wskazać że historyczne założenie o wprowadzeniu ekstensywnej zabudowy w obszary klinów zieleni zostało już zrealizowane. Jakakolwiek dalsza zabudowa w obrębie tych klinów siłą rzeczy prowadzi do utraty ich właściwości ekologicznych lub społecznych, a często do przerwania ciągłości tego systemu. Uważamy też, iż funkcja klinów zieleni jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

Co istotne obszar, którego dotyczy niniejsza uwaga jest istotnym siedliskiem ptactwa co wykazuje załączona do uwagi opinia ornitologiczna (stanowi ona integralna część naszej uwagi).

Jednocześnie negatywnie oceniamy zapewnienie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” możliwości poprowadzenia dróg wewnętrznych, z których jedna mogłaby zostać ulokowana wzdłuż południowej granicy ogródków działkowych (począwszy od ul. Pułaskiego), druga zaś wzdłuż północnej strony parku Wodziczki równolegle i w sąsiedztwie do cieków wodnych Bogdanka. Uważamy, iż Rada Miasta nie powinna sprzyjać intensyfikacji ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku czy ogrodów działkowych umożliwiając prywatnym inwestorom budowę tam dróg dojazdowych. Zarówno ogrody działkowe jak i wzmiankowany park są pozostałością, znacznie już uszczuplonego kompleksu zwanego „klinem zieleni”, którego celem jest poprawa komfortu życia mieszkańców i poprawy jakości powietrza w centralnych obszarach miasta. Uważamy, iż zapewnienie

możliwości budowy tych dróg przyczyni się do dalszej degradacji tegoż społecznie istotnego i przyrodniczo cennego kompleksu obszarów zielonych.

Nie zgadzamy się również ze stanowiskiem, iż zapewnienie możliwości budowy tych dróg wymuszone zostało przez zapewnienie prywatnym właścicielom swobodnego dostępu do ich nieruchomości. Uważamy, iż interes społeczny w ochronie znajdującej się tam przyrody przed jej dalszą degradacją jest ważniejszy, niż interes tych właścicieli. Z tego samego powodu stoimy na stanowisku, iż możliwa zabudowa powinna się koncentrować wyłącznie wzdłuż już istniejących dróg publicznych.

Zgodnie z uzasadnieniem wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r. o sygn. II OSK 1656/15 (LEX nr 2271758) organy gminy działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Stan faktyczny, w związku z którym wydano to orzeczenie dotyczył "fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania". Uważamy, iż funkcja „klinów zieleni” jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do

ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Budynki na przedmiotowych działkach są wpisane do gminnej ewidencji zabytków (nie przedstawiają jednak szczególnej historycznej wartości).

Zgodnie § 6 p. 3 konieczne jest zachowanie m.in. elewacji frontowej budynku oraz kompozycji elewacji.

W obecnej sytuacji, gdy dolna część elewacji jest aktualnie ocieplona, dodatkowo plan w § 10 p. 4B określa ilość kondygnacji oraz wysokość zabudowy, która nie jest zgodna z obecną, może okazać się, iż nie ma możliwości pogodzenia tych dwóch zapisów w praktyce.

Proszę o analizę czy konieczne byłoby doprecyzowanie zapisów planu w tym zakresie.

Oznaczenie nieruchomości: Teren 3MW, Działka 20/41/39 oraz 20/41/38

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu w trakcie prowadzonej procedury planistycznej uzyskał uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków, który szczegółowo wskazał obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz określił zakres ich ochrony. Zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków w projekcie planu ustala się ochronę przedmiotowego budynku poprzez zachowanie jego elewacji frontowej, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego. Jednakże mpzp dopuszcza jego rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pod warunkiem spełnienia powyższych ustaleń.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Dzień dobry, z głębokim niepokojem przyjąłam wieści o planach zmiany planu miejscowego dla Sołacza. W czasach, kiedy tyle mówi się o smogu i betonozie (polecam Państwu znakomitą pozycję Jana Mencwela „Betonoza”, którą każdy urzędnik powinien przeczytać) nie popełniamy tego błędu i nie niszczmy

korytarzy powietrznych w mieście. Każdy skrawek zieleni jest ważny. Takie miasta jak Rotterdam myślą już o tym jak beton usuwać, a w naszym mieście wszystko chcemy zabudowywać. Nie jestem w stanie uczestniczyć w spotkaniu online, ponieważ opiekuję się wtedy dwójką małych dzieci, ale bardzo proszę przekazać mój głos do osoby zajmującej się projektem.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, zmniejszając jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

3. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Niniejszym wnosimy o zmianę w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu, w części obejmującej część naszej nieruchomości, przy ul. Pułaskiego, działka nr 21, obręb Gołęcin (PO1P/00100491/3) w którym część naszej działki o pow. 0,3165 ha przeznaczono pod ogrody działkowe na tereny mieszkaniowo/usługowe.

Nieruchomość nasza o pow. 0,5775 ha położona jest w Poznaniu wzdłuż ul. Pułaskiego (za budynkiem byłego dealera Peugeot). Na działce tej od 2002 r., nie ma ogrodów działkowych. Wyrokiem z dnia 9 maja 1994 r. (IC 2005/92) Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał Polskiemu Związkowi Działkowców – Wojewódzkiemu Zarządowi w Poznaniu wydanie działki o pow. 0,3165 ha na której znajdowały się ogrody działkowe a rewizja od tego wyroku wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 września 2001 r., I ACr 3/01, została oddalona. Wyrok ten został wykonany. Polski Związek Działkowców wydał nam teren zajmowany przez POD Bogdanka, a potwierdzeniem tego jest protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 10 kwietnia 2002 r. Tak więc od kwietnia 2002 r., na

terenie naszej działki zajmowany wcześniej przez POD Bogdanka, od kwietnia 2002 r., znajduje się w naszym wyłącznym posiadaniu.

Według Studium z 2008 r., teren ten miał być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe i usługi. Czekaliśmy na opracowanie przez MPU projektu miejscowego planu zagospodarowania. Obecnie przygotowujemy projekt planu miejscowego, tą część naszej działki na której od 2002 r. nie ma już ogrodów działkowych (obecnie ogrody działkowe patrząc od ul. Pułaskiego kończą się na granicy naszej działki), przewiduje się pod ogrody działkowe. Według wyjaśnień przedstawiciela MPU zajmującego się opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania dla Sołacza, jest to skutek zmiany/przeoczenia w Studium uchwalonym w 2014 r. i przeznaczeniem części naszego terenu pod tereny zieleni/ogrody działkowe, mimo iż od 2002 r., ogrodów działkowych już tam nie ma.

W tej sytuacji złożyliśmy do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu wniosek o zmianę Studium w powyższym zakresie. Koniecznym również staje się złożenie uwag do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu.

Jak wspomniano wyżej zgodnie ze Studium z 2008 r., teren ten miał być przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe i usługi. Również w starym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania nr X/58/II/94 z 06.12.1994 r.) teren ten oznaczony był symbolem IK5m3*3, jako strefa wewnętrzna intensywnego zagospodarowania usługowego, w rejonie o przewadze funkcji strukturalnych klinów zieleni na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak w obecnym projekcie stwarza roszczenia odszkodowawcze do Miasta Poznania.

W tej części planu tworzy fikcję albowiem oczywistym jest, że w tym miejscu nigdy nie powstaną ogrody działkowe, których nie ma od 2002 r. albowiem nie stworzymy sobie w centrum Poznania jednego wielkiego ogrodu działkowego o pow. 0,3165 ha.

Dlatego prosimy o uwzględnienie naszych uwag i zmianę projektu planu zgodnie z wnioskiem zawartym w petitum.

Oznaczenie nieruchomości: ul. Pułaskiego, działka nr 21, obręb Gołęcin (PO1P/00100491/3)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 21 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej. Przeznaczenie tej części działki pod zabudowę naruszałoby ustalenia Studium. Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

4. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Uzupełnienie UWAG do mpzp „Sołacz – część C” w Poznaniu.

W uzupełnieniu Uwag złożonych w dniu 12.01.2021 r., przedkładamy szkic Załącznika nr 1 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sołacz – część C w Poznaniu, z zaznaczonym kolorem różowym terenem naszej działki na którym od kwietnia 2002 r., nie ma ogródków działkowych. Na początku publicznej dyskusji w dniu 12.01.2021 r., MPU przedstawiło widok z góry (zdjęcie samolotowe) terenu i w miejscu naszej działki widoczny jest wyraźny zielony pas, bez drzew i urządzeń działkowych.

Nadto według posiadanych informacji w ubiegłym roku Polski Związek Działkowców przekazał teren ogrodów działkowych, za naszą działką w kierunku szybkiego tramwaju, właścicielowi firmie Darex Sp. z o.o., zaznaczony na szkicu kolorem pomarańczowym.

Tak więc na dzień dzisiejszy ogrody działkowe znajdują się tylko od ul. Pułaskiego do granicy naszej działki, co zostało zaznaczone na szkicu kolorem zielonym.

Stanowczo zatem sprzeciwiamy się aby teren naszej działki na której od 2002 r. nie ma ogrodów działkowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony został pod ogrody działkowe. Obszar ten powinien być przeznaczony pod tereny mieszkaniowo/usługowe tak jak dalsza część naszej działki po drugiej stronie planowanej drogi.

Oznaczenie nieruchomości: ul. Pułaskiego, działka nr 21, obręb Golęcín (PO1P/00100491/3)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 21 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej. Przeznaczenie tej części działki pod zabudowę naruszałoby ustalenia Studium. Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

5. Zgłaszający uwagę: Darex sp. z o.o.

uwaga dotyczy: Niniejszym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu, w zakresie

obejmującym część nieruchomości, przy ul. Pułaskiego, działka nr 20, obręb Gołęcin z terenów zieleni/ogrodów działkowych na tereny mieszkaniowo/usługowe.

Przedmiotowa nieruchomość o pow. 0,9251 ha położona jest w Poznaniu w rejonie ulicy Pułaskiego i Alei Wielkopolskiej (za budynkiem byłego dealera Peugeot). Na działce tej od dnia 30.10.2020 r., zgodnie z zawartym w dniu 03.07.2020 r. porozumieniem, nie ma już ogrodów działkowych.

W związku z brakiem tytułu prawnego Rodzinnych Ogrodów Działkowych Bogdanka do terenów objętych działką nr 20, Zarząd w imieniu Polskiego Związku Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie Okręg w Poznaniu oraz w imieniu poszczególnych użytkowników ogrodów działkowych znajdujących się na terenie działki nr 20, w dniu 03.07.2020 roku podpisał porozumienie o wydaniu nieruchomości stanowiącej część działki nr 20, na rzecz Właściciela tj. Darex sp. z o.o.

Porozumienie to zostało w dniu 24.09.2020 roku zatwierdzone uchwałą nr 258/2020 Krajowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców w sprawie likwidacji prawnej części ROD „Bogdanka” w Poznaniu.

Od dnia 30.10.2020 roku cały teren działki nr 20, łącznie z częścią zajmowaną wcześniej przez ROD „Bogdanka” znajduje się w wyłącznym posiadaniu Darex sp. z o.o. Na przedmiotowym terenie nie ma już ogródków działkowych.

Obecnie, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest w opracowaniu (Sołacz – część C) na terenie działki nr 20 przewiduje ogrody działkowe. Projekt planu opiera się na informacjach zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z aktualnego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stan prawny gruntów.

W związku z powyższym, mając na uwadze zmianę statusu terenów objętych działką nr 20 – likwidacja ogrodów działkowych w dniu 30.10.2020 roku, wnoszę o zmianę określenia sposobu użytkowania tej części planu miejscowego obejmującej działkę nr 20 z terenów zieleni/ogrodów działkowych na tereny mieszkaniowo/usługowe, lub wnoszę o zawieszenie prac nad uchwaleniem planu miejscowego do czasu aktualizacji Studium w tym zakresie.

Tym bardziej, iż według Studium z 2008 r., teren objęty działką nr 20 miał być już przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe i usługi.

Pozostawienie projektu planu miejscowego w obecnym kształcie stwarza podstawy do wystąpienia o roszczenia odszkodowawcze wobec Miasta Poznania.

Oznaczenie nieruchomości: Działka przy ul. Pułaskiego, dz. nr 20, obręb Gołęczin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 21 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej. Przeznaczenie tej części działki pod zabudowę naruszałoby ustalenia Studium. Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

6. Zgłaszający uwagę: Archidiecezja Poznańska

uwaga dotyczy: Wnoszę o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z istniejącego przeznaczenia terenu tj. 3U – tereny zabudowy usługowej, na tereny zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej z możliwością posadowienia infrastruktury technicznej – Instalacje fotowoltaiczne.

Wnioskujący stoi na stanowisku, iż w związku z zabudową otoczenia przedmiotowej działki oraz jego charakterem urbanistycznym istnieje uzasadnienie dla powyższego.

Oznaczenie nieruchomości: 306401_1.0020.AR_44.14, 306401_1.0020.AR_44.15, 306401_1.0020.AR_44.12/1, 306401_1.0020.AR_44.13/2

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację infrastruktury technicznej. Jednakże obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

7. Zgłaszający uwagę: Archidiecezja Poznańska

uwaga dotyczy: Zwracam się z prośbą o uzupełnienie przeznaczenia terenu nieruchomości w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego w planie symbolem 3U – tereny zabudowy usługowej, o możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przez zmianę ich przeznaczenia na MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, przy zachowaniu pozostałych proponowanych parametrów zabudowy. W analogicznej odległości od istniejącej trasy tramwajowej znajduje się istniejąca i przewidziana planem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wnioskowane uzupełnienie zwiększyłoby możliwości potencjalnej zabudowy terenu.

Oznaczenie nieruchomości: 306401_1.0020.AR_44.14, 306401_1.0020.AR_44.15, 306401_1.0020.AR_44.12/1, 306401_1.0020.AR_44.13/2

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Działając w imieniu mojego Mocodawcy – Pana (imię nazwisko), będącego jednocześnie moim dziadkiem, który jest jednym z współwłaścicieli nieruchomości – działki nr 62, położonej w obrębie ewidencyjnym – Golęcin w miejscowości Poznań, wpisanej do księgi wieczystej o numerze: PO1P/00098158/9, niniejszym oświadczam, iż mój Mocodawca składa uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu i jednocześnie wnosi o zmianę przeznaczenia terenu, na którym znajduje się działka nr 62, w taki sposób, aby możliwa była jego zabudowa na cele mieszkaniowe lub usługowe.

UZASADNIENIE

Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, działka mojego Mocodawcy została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej – oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka mojego Mocodawcy pozostaje w związku faktycznym, przestrzennym i funkcjonalnym z działkami, które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Z tego powodu zupełnie niezrozumiałe jest dla mojego Mocodawcy, dlaczego działka nr 62 bez

wyraźnych ku temu przesłanek lokalizacyjnych, w tym wynikających z usytuowania terenu, została zakwalifikowana w sposób odmienny tj. jako teren zabudowy usługowej – oświaty.

Co istotne, zakwalifikowanie terenu, na którym usytuowana jest działka mojego Mocodawcy z przeznaczeniem jedynie dla zabudowy usługowej – oświaty, w istotny sposób uniemożliwi mojemu Mocodawcy, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych charakterystycznych dla zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowe (budynki wielokondygnacyjne). W konsekwencji, objęcie działki mojego Mocodawcy miejscowym planem w zaproponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości, co może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą miasta.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę w imieniu mojego Mocodawcy o uwzględnienie przedmiotowych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Wnioskowane uzupełnienie zwiększyłoby możliwości potencjalnej zabudowy terenu.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 62 obr. Gołęczin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

9. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Zapisy proponowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołacz cz. C nie zabrania w zapisach ogólnych:

- zakaz stawiania blaszanych garaży;
- zakazu stosowania blachodachówki;
- zakazu stosowania przy dachach stromych innych dachówek aniżeli koloru czerwonego.

Jednocześnie zapisy ogólne nie zakazują aby:

- nowopowstałe obiekty budowlane – wyglądem oraz formą wpisywały się w historyczny układ oraz formę budynków istniejących n terenie opracowywanego planu.

W załączeniu przesyłam pismo z dodatkowymi i szczegółowymi zastrzeżeniami do zapisów MPZP Sołacz cz. C [zastrzeżenia do przepisów uchwały wraz z proponowanym brzmieniem zaznaczone grubą kursywą].

Oznaczenie nieruchomości: Obręb pomiędzy al. Wielkopolską a ul. Urbanowską

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W tej części Sołacza występują zróżnicowane formy zabudowy i układów urbanistycznych. Zapisy dotyczące rodzaju materiałów, z jakich mogą być wykonane obiekty budowlane oraz ich pokrycia dachowe znacząco ograniczyłyby możliwość rozwoju tej części dzielnicy. Projekt planu wprowadza szczegółowe zapisy dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych, ustala ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz posiadających wartości historyczne, m.in. poprzez zachowanie elewacji frontowej, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego. Na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zakazuje lokalizacji wolno stojących parterowych garaży. Poprzez ustalenia zachowuje i podkreśla walory architektoniczne. Uzyskał ponadto pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków.

2) uwaga dotyczy: ZASTRZEŻENIA DO MPZP SOLACZ CZ. C

§ 2 pkt 2:

jest: „dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 22°, co najmniej dwuspadowy z systematycznym kątem spadku połaci dachowych lub dachu mansardowy”

zastrzeżenie co do braku maksymalnego nachylenia dachu - może powstać budynek typu „finka” lub budynek z góralskim dachem, który nie będzie się wpisywać w

istniejącą zabudową na Sołaczu cz. C, dlatego winno być: „dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 22° i nie większym niż 35° (może być większy lub mniejszy kąt nachylenia dachu), co najmniej dwuspadowy z systematycznym kątem spadku połaci dachowych lub dachu mansardowy”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W tej części Sołacza występują różne formy zabudowy charakteryzującej się zróżnicowanym ukształtowaniem dachów. Projekt planu wprowadza szczegółowe zapisy dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych. W przypadku budynków posiadających wartości historyczne, architektoniczne oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala dodatkową ich ochronę.

3) uwaga dotyczy:

§ 4 pkt 1 lit.f)

jest: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji: ogrodzeń:

- z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- innych niż ażurowe od strony dróg publicznych,
- na terenach ZP, ZP/WS, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa oraz zabezpieczających urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw lub wybiegi dla psów.
- na terenach dróg publicznych i wewnętrznych niezwiązanych z funkcjonowaniem układu drogowego.”

zastrzeżenie co do braku zapisu, iż ogrodzenia ażurowe winny być też montowane od strony Parku Wodniczki (tereny oznaczone ZP/WS) oraz brak zapisu o zakazu lokalizacji bram furtek ogrodzeniowych od strony ZP/WS (parku Wodniczki) oraz brak zapisu o zakazie lokalizacji betonowych ogrodzeń (pełnych), dlatego winno być:

„W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji: ogrodzeń:

- z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- wykonanych z betonu
- pełnych
- bram i furtek ogrodzeniowych od strony terenów oznaczonych ZP/WS
- innych niż ażurowe od strony dróg publicznych i terenów ZP/WS,

- na terenach ZP, ZP/WS, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa oraz zabezpieczających urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw lub wybiegi dla psów.

na terenach dróg publicznych i wewnętrznych niezwiązanych z funkcjonowaniem układu drogowego,”

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu zakazuje, na granicy z terenami przestrzeni publicznej, lokalizacji ogrodzeń pełnych – prefabrykowanych oraz wykonanych w formie muru. Dopuszcza jedynie od strony dróg publicznych, parku oraz skweru zieleni lokalizację ogrodzeń, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia. W zapisach planu nie wprowadza się szczegółowych ustaleń dotyczących lokalizacji bram lub furtek. Zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest zgłoszenie realizacji ogrodzenia jedynie od strony dróg publicznych lub gdy przekroczy ono określoną wysokość.

4) uwaga dotyczy:

§ 4 pkt 1 lit i)

jest: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²”.

zastrzeżenie: tak wielka powierzchnia usługowa, może negatywnie oddziaływać na tereny zielone Sołacza cz. C, dlatego winno być:

„W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu znacząco ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych. Dopuszczają jedynie niewielkie obiekty handlowe umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnego parametru mogłoby ograniczyć funkcjonowanie istniejących obiektów usługowych oraz rozwój drobnej działalności gospodarczej.

5) uwaga dotyczy:

§ 4 pkt 4

jest: „W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w przypadku istniejącej zabudowy, której lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, a także rozbudowę nadbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu.”

zastrzeżenie: taki zapis zezwala developerom oraz prywatnym użytkownikom, na zmianę istniejących parametrów budynków na rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę danego obiektu zgodnie z MPZP - powoduje to, iż z budynku 2 kondygnacyjnego, będzie można wykonać budynek 3-6 kondygnacyjny zgodnie z MPZP - w zależności od położenia danego obiektu budowlanego w oznaczeniu MPZP - np. 15MW, dlatego powinno być:

„W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w przypadku istniejącej zabudowy, której lokalizacja lub parametry są inne niż ustalono w planie, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, a także rozbudowę, przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu.” (wykreślenie z zapisu - nadbudowa).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest zabudowa mająca zróżnicowaną formę oraz parametry wysokościowe. Występują również budynki parterowe o charakterze substandardowym. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy, która została zrealizowana zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi. W celu poprawy jakości architektury takich obiektów budowlanych projekt planu dopuszcza możliwość ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy. Ponadto szczegółowo określa parametry nowej zabudowy dla poszczególnych kwartałów urbanistycznych.

6) uwaga dotyczy:

§ 5 pkt 10 lit. e)

jest: „W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: w zakresie kształtowania komfortu akustycznego: dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na wiadukcie tramwajowym, oznaczonym na rysunku planu,”

zastrzeżenie: taki zapis zezwala na ustanowienie ekranów akustycznych - co może mieć negatywny wpływ na „wygląd” dzielnicy - w § 5 pkt 10 lit. e, winien być zastosowanie takie samo zastrzeżenie jakie jest w § 5 pkt 10 lit d, dlatego powinno być:

„W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: w zakresie kształtowania komfortu akustycznego: dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na wiadukcie tramwajowym, oznaczonym na rysunku planu, z wyjątkiem ekranów akustycznych”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko, wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że na obszarze

opracowania występuje oddziaływanie hałasu od torowiska tramwajowego przebiegającego na estakadzie. W celu ograniczenia jego negatywnego oddziaływania w projekcie mpzp wprowadzono zapisy o stosowaniu rozwiązań przeciwhałasowych. Wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizację ekranów akustycznych znacząco ograniczy możliwość stosowania skutecznych rozwiązań technologicznych. Forma ewentualnych ekranów akustycznych zostanie określona i dostosowana do uwarunkowań krajobrazowych na etapie pozwolenia na budowę.

7) uwaga dotyczy:

§ 6 pkt 3

jest: „W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się: ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji frontowej budynku, kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu:”

zastrzeżenie: taki zapis zezwala na całkowitą przebudowę budynków historycznych, co może mieć wpływa na układ urbanistyczny oraz na charakterystyczną zabudowę istniejącą na danym terenie poprzez zaburzenie tego układu inną formą budynku, dlatego powinno być:

„W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się: ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie elewacji (usunięcie: frontowej budynku), kąta nachylenia połaci dachowych, kompozycji elewacji oraz historycznego detalu architektonicznego z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z ustaleniami planu.”

(usunięcie słów: rozbudowy, nadbudowy, przebudowy tych budynków zgodnie z ustaleniami planu:”).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest zabudowa mająca zróżnicowaną formę oraz parametry wysokościowe. Występują również budynki parterowe o charakterze substandardowym. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy, która została zrealizowana zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi. W celu poprawy jakości architektury takich obiektów budowlanych projekt planu dopuszcza możliwość ich

przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy. Ponadto szczegółowo określa parametry nowej zabudowy dla poszczególnych kwartałów urbanistycznych. Projekt mpzp uzyskał też pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków.

8) uwaga dotyczy:

§ 8 pkt 3 lit b

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się: dla budynków gospodarczych albo garażowych nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego albo 6,0 m dla dachu stromego”

zastrzeżenie: wysoka wartość dla dachu stromego może negatywnie działać na działki sąsiednie, jednocześnie taka wysokość dachu stromego neguje jego podstawową funkcję - budynku gospodarczego, a tym samym budynku garażowego, zatem zapis winien być następujący:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się: dla budynków gospodarczych albo garażowych nie większą niż 3,5 m dla dachu płaskiego albo 4,5 m dla dachu stromego”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala rozróżnienie parametru wysokości dla budynków garażowych albo gospodarczych w zależności od kształtu połaci dachowej. W przypadku dachu płaskiego zapisy ograniczają wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m, natomiast w przypadku budynku gospodarczego albo garażowego ze stromym dachem, który uzupełnia zabudowę mieszkaniową, umożliwiono realizację wysokości do 6,0 m. Takie ustalenia pozwolą zrealizować budynek o większym nachyleniu połaci dachowej. Zabudowa gospodarcza albo garażowa mająca większy kąt nachylenia dachu i wysokość 6,0 m nie będzie negatywnie oddziaływać na przestrzeń architektoniczną i nawiąże do struktury urbanistycznej Sołacza. W uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Sołacz – część A, który obejmuje obszar objęty ochroną konserwatorską, zastosowano takie same parametry. Projekt mpzp uzyskał ponadto pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków.

9) uwaga dotyczy:

§ 10 pkt 1

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW,

3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13 MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy części budynków, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, schody i pochylnie nie więcej niż 1,5 m”

zastrzeżenie: taki zapis umożliwia inwestorowi na dokonanie nadinterpretacji zapisu i wysunięcie budynku poza linię zabudowy, np. poprzez wysunięcie wejścia do budynku np. wiatrołap by zaoszczędzić większą powierzchnię zabudowy, dlatego winno być:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy części budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, nie więcej niż 1 m ”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze planu zlokalizowana jest zabudowa mająca zróżnicowaną formę oraz parametry. Istniejące budynki w tym rejonie mają elementy konstrukcyjne i architektoniczne wystające poza linię zabudowy na odległość większą niż 1,0 m, np. balkony, wiatrołapy i schody. W związku z powyższym projekt planu dopuszcza taką formę kompozycji elewacji budynków również dla projektowanej zabudowy. Ponadto wprowadza linie zabudowy, które są wycofane względem dróg publicznych, wewnętrznych oraz terenów zieleni.

10) uwaga dotyczy:

§ 10 pkt 3

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: powierzchnię zabudowy nie większą niż:

- a) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenach 6MW, 15MW
- b) 38 % powierzchni działki budowlanej na terenach 7MW, 9MW,
- c) 35 % powierzchni działki budowlanej na terenach 12MW, 14MW,
- d) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 8MW, 10WM, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW;”.

zastrzeżenie: brzmienie takiego zapisu powoduje ponadnormatywne oraz antyspołeczne i antyśrodowiskowe normowanie powierzchni zabudowy działek na terenach szczególnie chronionych - tj. zielonych klinów zieleni, dlatego winno być:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: powierzchnię zabudowy nie większą niż:

- a) 35 % powierzchni działki budowlanej na terenach 6MW, 15MW
- b) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach 7MW, 9MW,
- c) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach 12MW, 14MW,
- d) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 8MW, 10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW; ”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne.

11) uwaga dotyczy:

§ 10 pkt 4 lit d)

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17 MW, 18MW ustala się: dla budynków na terenach 7MW, 8MW od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 13,0 m z dopuszczeniem:

w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy A, wskazanej na rysunku planu, od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m,

w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy B, wskazanej na rysunku planu, od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych nie większą niż 20,5 m,”

zastrzeżenie: zróżnicowanie zabudowy na jednym obszarze, otwiera możliwość budowy budynku wielokubaturowego z zróżnicowaniem poziomów budynku poprzez fakt, iż jedna część budynku może być większa (20,5 m) od drugiej części budynku (16,0 m),

dlatego powinno zrezygnować się ze strefy lokalizacji podwyższone A i B i powinno być:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: dla budynków na terenach 7MW, 8MW od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 13,0 m”:

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne.

12) uwaga dotyczy:

§10 pkt 4 lit e

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: dla budynków na terenie 9MW od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m z dopuszczeniem:

- w strefie lokalizacji podwyższonej zabudowy B, wskazanej na rysunku planu od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 20,5m”.

zastrzeżenia: zróżnicowanie zabudowy na jednym obszarze, otwiera możliwość budowy budynku wielokubaturowego z zróżnicowaniem poziomów budynku poprzez fakt, iż budynek w zamierzeniu budowlanym może mieć wysokość aż 20,5 m, dlatego powinno zrezygnować się z lokalizacji podwyższonej zabudowy B i brzmienie przepisu winno być następujące:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: dla budynków na terenie 9MW od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16,0 m”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne.

13) uwaga dotyczy:

§ 10 pkt 6

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

- a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 15MW
- b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 5MW, 7MW, 9MW, 12MW, 14MW,
- c) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach 8MW, 10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW, 18MW;”

zastrzeżenia: powierzchnia biologicznie czynna winna być większa, z uwagi iż teren jest podmokły oraz wpisuje się w zachodni klin zieleni mający na celu doprowadzanie świeżego powietrza do centrum miasta. Większa powierzchnia biologicznie czynna pozwoli jednocześnie na wchłanianie więcej wody w grunty (wody podskórne oraz wody gruntowe), co będzie niwelowało skutki wysuszania zasobów wodnych, a tym samym zatrzymywania wody w obiegu środowiskowym, dlatego brzmienie tego przepisu winno być następujące:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW ustala się: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

- a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW
- b) 60% powierzchni działki budowlanej na terenach 5MW, 7MW, 9MW, 12MW, 14MW, 15MW
- 70% powierzchni działki budowlanej na terenach 8MW, 10MW, 11MW, 13MW, 16MW, 17MW, 18MW;”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne.

14) uwaga dotyczy:

§ 10 pkt 11

jest: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17 MW, 18MW ustala się: dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne”

powinno być:

„W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17 MW, 18MW ustala się: dostęp do przyległych dróg publicznych”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na znacznej części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę, w których ustalono dostęp do dróg publicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne.

10. Zgłaszający uwagi: Rada Osiedla Sołacz

1) uwaga dotyczy: Wnioskuje się:

Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszarów UO, 13MW, 16MW i 17MW zgodnie z rysunkiem poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni

urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

2) uwaga dotyczy: Strefy zieleni na obszarach 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW i 16MW: Pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę o następujące zapisy (kolor niebieski na rysunku poniżej):

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz utwardzania gruntu,
- w §10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5 m od granicy strefy zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

3) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 3U wzdłuż estakady szybkiego tramwaju.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni

oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

4) uwaga dotyczy: Strefy zieleni na obszarach 1MN/U oraz 3U ale zwiększyć ich ochronę o następujące zapisy (kolor niebieski na rysunku poniżej):

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz utwardzania gruntu,
- w §10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5 m od granicy strefy zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

5) uwaga dotyczy: Zmienić organizację obszarów 1MW/U oraz 2KD-D:

- północną część obszaru 1MW/U przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową i usługi (kolor niebieski na rysunku poniżej)
- południową część obszaru 1MW/U przeznaczyć pod tereny zabudowy usługowej – oświaty (UO) oraz zapisać obowiązek ochrony istniejących drzew (kolor czerwony na rysunku poniżej). Zachowanie Schroniska Młodzieżowego jako obiektu o walorze kulturowo-oświatowym, miejsca lokalnej aktywności społeczności oraz turystycznej, bazy noclegowej dla grup młodzieżowych. Rezerwa gruntowa na wypadek wzrostu potrzeb usług oświatowych (np. rozbudowa liceum),
- drogę lokalną 2KD-D zaplanować z miejscami postojowymi prostopadłymi do jezdni (kolor pomarańczowy na rysunku poniżej). W dzielnicy brakuje miejsc postojowych. Dawny plac targowy służy obecnie jako parking (zdjęcie obok) – po jego zabudowaniu dodatkowo ubędzie miejsc postojowych.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza dla przedmiotowego terenu restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną

tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast parametry pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KD-D umożliwiają lokalizację miejsc postojowych oraz właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy. Ustalona w projekcie planu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa umożliwi dalszą działalność schroniska młodzieżowego, zlokalizowanego w południowej części terenu, a także poprawę jego stanu technicznego. W związku z powyższym zasadne jest pozostawienie dotychczasowej funkcji zabudowy.

- 6) **uwaga dotyczy:** Część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturotwórczych i usług oświatowych, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie w tym miejscu kolektynu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania. Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U – negatywna opinia przedstawicielki ROD Bogdanka nt. wytyczania drogi w tym miejscu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

7) uwaga dotyczy: Dodane w §5 ustępu: „Ochrona alei lipowej wzdłuż drogi 1KD-D oraz alei kasztanowo-platanowej wzdłuż drogi KD-L.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto na terenach dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

11. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: W związku z Uchwałą Rady Osiedla Sołacz nr XI/70/VIII/2021 i założonymi przez Radę Osiedla Sołacz w Załączniku do w/w Uchwały z uwagami do MPZP Sołacz C zgłaszamy stanowczy protest do proponowanych w punkcie 6 Załącznika zmian do MPZP Sołacz C.

Proponowana w punkcie 6 Załącznika Rady Osiedla Sołacz zmiana: „Część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturotwórczych i usług oświatowych z zachowaniem istniejącego zadrzewienia”, usankcjonuje tylko i wyłącznie stan obecny tego terenu, czyli nielegalnie zajmowaną, niszczącą starą zabudowę. Obejmuje ona parterowe, w tym drewniane, baraki, nielegalnie zamieszkiwane, opalane starymi piecami na paliwo stałe, o zbyt niskich kominach dymowych oraz nie spełniającymi norm p.poż. pomieszczeniami klubowo-dyskotekowymi. Z uwagi na bezpośrednią bliskość bardzo zaniedbanych drewnianych baraków Rozbrat zagraża to bezpieczeństwu także budynków mieszkalnych na sąsiednich działkach przy Al. Wielkopolskiej 6 i 6a. Proponowana przez Radę Osiedla Sołacz zmiana przeznaczenia tego terenu doprowadzi do dalszej degrengolady tego obszaru. Wprowadzenie takiej zmiany spowoduje również, iż w najbliższym ćwierćwieczu na pewno na tym terenie nie powstanie żadna zieleń parkowa z zabudową o charakterze kulturotwórczym czy oświatowym. Nie nastąpi rozwój, ani poprawa funkcji tego terenu dla pobliskich i ogółu mieszkańców Poznania. Chodzi jedynie o utrzymanie obecnego „stanu posiadania przez Rozbrat” – parterowej zniszczonej zabudowy i aktualnych zadrzewieniem, które i tak skutecznie karczuje w celach opałowych właśnie kolektyw Rozbrat. Teren ten i zabudowania ulegając dalszej degradacji, stać się może np. po ewentualnym opuszczeniu przez Rozbrat, miejscem nielegalnych koczowisk bezdomnych i

wysypiskiem śmieci, a zieleni daleko będzie do zieleni parkowej. Szczególnie, że proponuje się na tym terenie (znowu z korzyścią wyłącznie dla Rozbratu) również obszar (ZO) zieleni niezorganizowanej, a nie tylko parkowej.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 19/2 i 21, ark. 44, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Południowa część działki nr 21 w projekcie planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Jednakże północna część działki nr 21 oraz przeważająca część działki nr 19/1 zlokalizowane są na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

- 2) **uwaga dotyczy:** Podobnie bezzasadnym i bezsensownym jest proponowanie przez Radę Osiedla Sołacz w treści punktu nr 6 załącznika do Uchwały nr XI/70/VIII/2021. „Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U”. wielkość tej części KDW po proponowanej przez Radę Osiedla zmianie przeznaczenia pozostałego terenu na ZP jest tak minimalna, że również w tym miejscu nigdy nie powstanie tam jakakolwiek zabudowa o charakterze usługowym (no może poza straganami z owocami i warzywami działkowców).

Wobec powyższego opowiadamy się przeciwko jakimkolwiek zmianom w MPZP Sołacz C wnioskowanym przez Radę Osiedla Sołacz w punkcie 6 załącznika do Uchwały Rady Osiedla sołacz nr XI/70/VIII/2021, gdyż MPZP powinien proponować przyszłe możliwości rozwoju terenów miasta z korzyścią dla mieszkańców, a nie blokować rozwój tych terenów na najbliższe dziesięciolecia.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 19/2 i 21, ark. 44, obr. Gołęcin.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Południowa część działki nr 21 w projekcie planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, które mogą być obsługiwane drogą wewnętrzną. Jednakże północna część działki nr 21 oraz przeważająca część działki nr 19/1 zlokalizowane są na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleń urządzoną, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

12. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Niniejszym składamy wniosek o ujęcie w MPZP Sołacz C na terenie nieruchomości przy Al. Wielkopolskiej położonych najbliższej ul. Pułaskiego, terenu 2 MWIU. Takie określenie byłoby zatwierdzeniem stanu faktycznego, gdyż budynki przy Al. Wielkopolskiej od ul. Pułaskiego do wiaduktu PST są od wielu lat kilkulokalowe i mają do 3-4 kondygnacji naziemnych, częściowo pełnią też funkcję całkowicie lub częściowo usługową.

Al. Wielkopolska

nr 4 - obecnie w całości jako budynek na usługi szkoła, hotel/gastronomia - 3,5-4 kondygnacje naziemne, 1 podziemna

nr 6 i 6A - w przeszłości budynek 4-lokalowy, potem 3, obecnie 2 niezależne segmenty, położone przy tylnej granicy działki, przylegające bezpośrednio do terenu skłotu przy ul. Rozbrat i sąsiadujące przez drogę z terenem 4U.

nr 8 - 4 lokale mieszkalne, wysoki budynek (wysokość 3 kondygnacji – wysoki parter, 2 kondygnacje naziemne z poddaszem)

nr 10 - 3 lokale mieszkalne, 1 był usługowy,

nr 12 - budynek dawniej 3 lokalowy z 2 lokalami usługowymi, w tym jeden od ulicy, drugi od zaplecza, obecnie wynajęty w całości na firmę,

nr 14 - najdalej od skrzyżowania położony budynek z 2 lokalami mieszkalnymi, z prowadzeniem działalności, w sąsiedztwie wiaduktu PST

Cechy terenu

- bardzo ruchliwa,
- z dużym natężeniem hałasu,
- 2 jezdniowa ulica,
- od strony północnej, a więc w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu, z niewygluszonym torowiskiem tramwajowym,
- w sąsiedztwie dużego skrzyżowania,
- z 2 obciążonymi kierunkami linii tramwajowych: Centrum- Piątkowo, Centrum-Winogrody-Naramowice
- kilkadziesiąt metrów od wiaduktu i nasypu ruchliwej trasy kolejowej Poznań-Warszawa,
- w bezpośrednim sąsiedztwie od nie chronionego akustycznie wiaduktu PST

sprawiają, że miejsce to straciło dawne walory zabudowy willowej, przy w przeszłości cichej eleganckiej alei, a stało się bardziej przydatne dla budownictwa wielorodzinnego z funkcją usługową. Jest to tym bardziej możliwe, że 250 m dalej jest planowany Dworzec Grudzieniec (Sołacz D), który pozwoli nowym mieszkańcom sprawnie dotrzeć do wybranych miejsc 4 opcjami komunikacji we wszystkich kierunkach.

Dodatkowo w najbliższych latach zwiększy się jeszcze ruch samochodowy na Al. Wielkopolskiej w związku z wybudowaniem osiedla Goplana oraz z zabudowaniem kolejnych terenów przy Parku Wodniczki od ul. Drzymały.

Szerzej pojęty narożnik ul. Pułaskiego i Al. Wielkopolskiej (co najmniej do nr 6A włącznie (budynek stanowi integralną całość z nr 6) czyli mniej więcej do wysokości najbardziej na zachód wysuniętego narożnika terenu 4U (w odniesieniu prostej prostopadłej do Al. Wielkopolskiej)), położony w najbliższym zasięgu w/w uciążliwości, powinien być objęty możliwością podobnej, jak przy ul. Pułaskiego 2MW/U zabudowy, stopniowanej od ul. Pułaskiego - początkowo 4 (w nawiązaniu do planowanej 4-kondygnacyjnej zabudowy), poprzez 4-kondygnacyjny budynek usługowy (nr 4) a potem 3-kondygnacyjnej (do istniejącej) kilkulokalowej (nr 8) zabudowy z funkcją usług, która ochroniłaby akustycznie ewentualne osiedle typu willi miejskich wewnątrz tego terenu. Pozostaje to w zgodzie z założeniami SUP.

Tereny Al. Wielkopolskiej postrzegane są jako głośne, zakorkowane, z dużą ilością spalin, z hałasem i silnymi drganiami pochodzącymi od torowiska tramwajowego,

wiaduktu PST i nie są uważane za Sołacz w sensie zabudowy mieszkaniowej willowej, ani nie pełnią w rzeczywistości takiej funkcji. Jest to stan z przeszłości i jest on nieodwracalny w związku z rozwojem i rozbudową Miasta.

Uprzejmie prosimy o uwzględnienie naszego wniosku w przedmiotowym MPZP.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 36/1 i 36/2, ark. 44, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach zlokalizowanych po północnej stronie al. Wielkopolskiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz występują budynki o funkcji mieszkalno-usługowej oraz usługowej. Zapisy projektu ustalają dla tych terenów funkcję mieszkalną jednorodzinną lub usługową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zwiększyłoby intensyfikację zagospodarowania terenu oraz znacząco obniżyłoby przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

13. Zgłaszający uwagę: Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Zarząd Dzielnicy Poznań-Jeżyce

uwaga dotyczy: W imieniu Towarzystwa Przyjaciół Dzieci Zarządu Dzielnicy Poznań-Jeżyce w Poznaniu, niniejszym składamy następujące uwagi w postaci zmiany przeznaczenia obszaru 1 MW/U (południowej części od strony ulicy Michała Drzymały), przeznaczając go pod teren zabudowy usługowej – oświatowej (UO), tym samym zachowania obiektu o charakterze oświatowym oraz jako bazy noclegowej dla grup dzieci i młodzieży, ale również o walorze kulturowym dla lokalnej społeczności osiedla Sołacza. Jednocześnie wnioskujemy o zapis obowiązku zachowania i ochrony istniejącej zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza dla przedmiotowego terenu restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie

rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast parametry pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KD-D umożliwiają lokalizację miejsc postojowych oraz właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy. Ustalona w projekcie planu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa umożliwi dalszą działalność schroniska młodzieżowego, zlokalizowanego w południowej części terenu, a także poprawę jego stanu technicznego. W związku z powyższym zasadne jest pozostawienie dotychczasowej funkcji zabudowy.

14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Uprzejmie proszę o to, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” nie było zapisu przewidującego nakazanie realizacji przeprowadzenia:

- ścieżki pieszo-rowerowej lub terenów zielonych pod linią wysokiego napięcia wskazany szrafem na rysunku (12MW)

Które przechodziłyby przez nieruchomość przy ulicy Drzymały numer 22 w Poznaniu, składającej się z działek o numerach geodezyjnych 62 i 63, arkusz 42, obręb Golęcín, dalej zwana „Nieruchomością”.

Przedmiotowa Nieruchomość, znajdująca się w strefie 12 MW to własność prywatna, dla której dodatkowo zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę, jakiegokolwiek ograniczenia mogłyby pozostawać w sprzeczności z tymi decyzjami oraz naruszyć przysługujące właścicielowi Nieruchomości prawo własności.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory

architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy.

Likwidacja lub zmniejszenie wyznaczonych stref zieleni spowoduje intensyfikację zabudowy co znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

15. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Uprzejmie proszę o to, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” nie było zapisu przewidującego nakazanie realizacji przeprowadzenia:

- ścieżki pieszo-rowerowej lub terenów zielonych pod linią wysokiego napięcia wskazany szrafem na rysunku (12MW)

Które przechodziłyby przez nieruchomość przy ulicy Drzymały numer 22 w Poznaniu, składającej się z działek o numerach geodezyjnych 62 i 63, arkusz 42, obręb Gołęcin,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów

przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

16. Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne

1) uwaga dotyczy: W nawiązaniu do uwag zgłoszonych przez RO Sołacz w treści UCHWAŁY NR XI/70NIIIV2021RADY OSIEDLA SOŁACZ z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wniosku do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o ujęcie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - część C" w Poznaniu informujemy, że jesteśmy zdecydowanie przeciwni uwzględnieniu uwag RO Sołacz zawartych:

1) w p. 6 - proponowana zmiana:

„Część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturowych i usług oświatowych z zachowaniem istniejącego zadrzewienia”. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie w tym miejscu kolektywu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania, Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U-
negatywna opinia przedstawicie/ki ROD Bogdanka nt. wytyczania drogi w tym miejscu, Uwagi zawarte przez Radę Osiedla Sołacz w tym punkcie są dla nas absolutnie nie do zaakceptowania. Projekt MPZP na tym terenie jest jak najbardziej właściwy. Zapewnia prawidłowe wykorzystanie terenu i długo oczekiwany jego rozwój, z uwzględnieniem dużych terenów zielonych i jednocześnie zabudowy zgodnej z potrzebami mieszkańców, estetycznym wyglądem tej części Miasta, a także w powiązaniu z realiami natężenia ruchu samochodowego, tramwajowego i kolejowego, w obecnych i przyszłych latach.

Nie widzimy żadnych korzyści dla Miasta z obecności skłotu akurat na tym terenie. Jeżeli w ogóle jakieś są, to będą też na innym terenie, dlatego tym bardziej nie ma potrzeby dopasowywania MPZP do obecnej uciążliwej dla najbliższych tej lokalizacji mieszkańców, działalności osób zajmujących BEZPRAWNIE teren przy ul. Rozbrat. Szpecące, łatanne byle czym, dymiące 60-letnie baraki, których przeciekające dachy okładane są folią i starymi banerami, miałyby pełnić „funkcje kulturowe”? Mają być „ozdobą” tego „parku z funkcyjną zabudową” i to w Centrum jednego z wiodących miast w Polsce?

Jesteśmy temu zdecydowanie przeciwni. Kominy dymowe na zajętych przez nich barakach są na wysokości parteru czyli poniżej okien sąsiadów mieszkających w

budynkach piętrowych znajdujących się w odległości 10m, Cały czas są stawiane jakieś dobudówki, ostatnio nawet z betonowym zadaszeniem kładzionym przez dźwig, Bez pozwolenia, bo nie mają przecież praw do gruntu, więc jako nietrwałe. Kolektyw Rozbrat tylko czeka (tak jak proponuje) na zatwierdzenie „swojej” „istniejącej zabudowy parterowej” w MPZP i będzie stawiać bez pozwolenia kolejne baraki, wiaty i komórki, coraz bardziej szpecąc i degenerując teren, dodatkowo stwarzając niebezpieczeństwo poważnego pożaru na całym, coraz większym obszarze. przy czym w razie pożaru, brak jest dostępu do terenu, poza wąskim wjazdem chronionym wąską wysoką metalową pełną bramą.

Co do „zachowania zadrzewienia”, widzimy zachowania odwrotne. Wycinane są na terenie tych działek (i nie tylko) gałęzie i drzewa na opał. Wystarczy sprawdzić na dostępnych Miastu zdjęciach ile drzew rośło na tych terenach jeszcze 10-15 lat temu i jak ten teren wygląda dzisiaj.

W okresie letnim i zimowym zadymienie często jest trudne do wytrzymania. Palone też są śmieci na końcu zajmowanego terenu, bliżej terenów PST. Dzieje się to zwykle ok. 21:00 kiedy wezwanie Straży Miejskiej jest już bezskuteczne i krótko - aby utrudnić ewentualne interwencje. Teren, na którym dochodzi do palenia takiego ogniska położony jest w głębi działek w stronę PST i nie ma jak do niego dotrzeć z zewnątrz, ponieważ służby nawet jak dotrą i zobaczą z daleka dym, nie zostaną wpuszczone na teren przez jedyną bramę - społeczność oczywiście nie reaguje na takie próby. Teren zajęty przez Rozbrat jest terenem wewnętrznym, do którego nie ma dostępu ani widoku (poza tym z piętra naszego budynku). Jedyne wejście na teren jest przez zawsze zamkniętą wąską wysoką metalową pełną bramę. Stąd też uwaga Rozbratu dotycząca zlikwidowania=wchłonięcia przez nich, pod pozorem ZP, drogi wewnętrznej KDW, poprzez którą można by chociaż trochę mieć wgląd, w to co się tam faktycznie dzieje, a w razie potrzeby przyjść z pomocą.

Teren działek powinien być jak najszybciej uprzątnięty, a baraki wyburzone zanim stanie się tutaj jakieś poważne nieszczęście , a następnie zagospodarowany zgodnie z projektowanym MPZP. Nawet jeżeli nie nastąpi to w najbliższych latach, to ważne jest aby teren miał zapewniony rozwój.

Członkowie Rady Osiedla nie mają wiedzy na temat uciążliwości tego sąsiedztwa i tego co faktycznie się tam dzieje, ponieważ mieszkają w odległej lokalizacji, a polegają na słowach przedstawicieli Rozbratu, którzy przedstawiają się wyłącznie jako społeczność

procko, niezbędna dla osiedla i całego Miasta, która tak naprawdę dba tymi uwagami wyłącznie o swój interes.

Jako sąsiedzi nie odczuliśmy nigdy żadnej pozytywnej dla nas funkcji tego kolektywu, wyłącznie negatywy = dużą uciążliwość.

- bardzo głośne koncerty trwające od czwartku popołudnia do niedzieli g. 7 rano,
- najczęściej muzyki hard core i heavy metalowej,
- częste głośne imprezy,
- falangi młodzieży w stanie wskazującym na nadużycie alkoholu, narkotyków,
- ogniska o wysokości 8 m palone w stanie upojenia alkoholowego,
- odurzeni imprezowicze leżący pod płotem
- oraz dziesiątki kontenerów z alkoholem

z pewnością nie mają nic wspólnego z krzewieniem kultury, o której napisano w załączniku do Uchwały Rady Osiedla.

Mała próbka nocnego koncertu: <https://poznan.naszemiasto.pl/sklot-rozbrat-wyprawia-23-urodziny-bedzie-glosno/ar/c13-4245269>

Najbliżsi sąsiedzi to osoby z małymi dziećmi i starsze - w wieku ok. 60-70lat.

Takie koncerty w okresie wiosenno-letnio-jesiennym odbywają się dość często 30-50-150-200m od okien sąsiadów.

- dymiące kominy o wysokości niezgodnej z przepisami,
- stąd wychodzą wszelkie „manify” Ta społeczność jest zarzewiem i bierze czynny udział we wszelkich „anty” imprezach i marszach anarchistycznych.

Jako bezpośredni sąsiedzi boimy się o swoje bezpieczeństwo od wielu lat. Niejeden pożar już miał miejsce na terenie skłotu, częściowo murowane częściowo drewniane baraki, łatanie byle jak, byle czym, kominy stawiane samodzielnie, z kompletnym pominięciem przepisów ppoż. są bardzo narażone na naj mniejszą nieostrożność ze strony użytkowników teren, a nasze zabudowania przylegają do terenu skłotu, przy czym ich budynki stoją w odległości 2-3 metrów od naszych budynków.

Nasze działki z powodu tego sąsiedztwa już mają niską wartość, ponieważ nikt nie chce kupić nieruchomości z takim uciążliwym, niebezpiecznym, roszczeniowym sąsiadem. Z powodu uciążliwości sąsiedztwa chcieliśmy sprzedać nieruchomość, ale wszyscy potencjalni nabywcy obawiają się Rozbratu i wyraźnie nam to komunikują. Po uchwaleniu MPZP z uwzględnieniem uwag RO w p. 6 wartość działek jeszcze bardziej się obniży.

Przeznaczenie tego wyjątkowego terenu na nietykalną siedzibę Rozbratu, który w dodatku nie ma żadnych praw własności do tego terenu - zajął przed laty cudzą własność, uważamy za oburzające, a przede wszystkim wybitnie niekorzystne dla odzyskania tego terenu dla Miasta, jego uporządkowania i zagospodarowania. Usankcjonowało by to ich stałą i nieodwracalną obecność na tym terenie, jego dalszą degenerację, czego w żadnym razie nie powinno się akceptować. Od 25 lat czekamy na usunięcie tego problemu i mamy nadzieję, że jednak to nastąpi, a Miasto odzyska teren we władanie i poczyni kroki w celu umożliwienia na nim odpowiedniego zagospodarowania.

Wg mieszkańców od strony al. Wielkopolskiej i od strony ul. Pułaskiego baraki powinny być jak najszybciej rozebrane, a cały teren, włącznie z tym po Peugocie - estetycznie i funkcjonalnie, zgodnie z duchem czasu zagospodarowany:

- od strony ruchliwych ulic - kilkukondygnacyjnymi budynkami usługowymi (4U) i mieszkaniowo-usługowymi (2MW/U),
- wewnątrz - np. osiedlem kilku willi miejskich, jak było to proponowane kiedyś przez inwestora, który wystąpił o WZ na tym terenie.(MN/U)

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 19/2, 20, 21, ark. 44, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Południowe części działek nr 20 i 21 w projekcie planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Jednakże północne części działek nr 20 i 21 oraz przeważająca część działki nr 19/1 zlokalizowane są na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

2) uwaga dotyczy: Sprzeciwiamy się również likwidacji drogi wewnętrznej KDW.

Drogę wewnętrzną KDW od strony ul. Pułaskiego uważamy za prawidłową i niezbędną dla zapewnienia dojazdu do działek wewnętrznych i wyznaczonego terenu zabudowy MN/U.

Zaanektowanie większej części KDW przez Rozbrat dla własnych potrzeb pod pozorem ZP i spowodowanie tym samym niedostępności dla jakiegokolwiek wglądu/kontroli z zewnątrz zajmowanego przez nich terenu, poprzez odgródzenie go już od ul. Pułaskiego budzi nasz zdecydowany sprzeciw. Po raz kolejny widać, że Rozbrat chce zablokowania rozwoju tego terenu tylko z uwagi na swoje interesy i nie ma to nic wspólnego z interesem mieszkańców, którzy chcieliby usunięcia szpecących baraków i zagospodarowania terenu zgodnie z MPZP aby był on estetyczny i godny Centrum jednego z największych miast Polski.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 19/2, 20, 21, ark. 44, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Południowe części działek nr 20 i 21 w projekcie planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Jednakże północne części działek nr 20 i 21 oraz przeważająca część działki nr 19/1 zlokalizowane są na terenie przeznaczonym na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

3) uwaga dotyczy:

2) W p. 2 i 4. RO proponuje:

Strefy zieleni na obszarach 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW i 16MW oraz 1MN/U oraz 3U:

Pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę o następujące zapisy (kolor niebieski na rysunku poniżej):

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,

- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz utwardzania gruntu,
- w §10ust.1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

Uwagi RO dotyczące zakazu grodzenia uważamy za nieuzasadnione i sprzeczne z zasadami własności prywatnej.

Ideą kameralnych osiedli budynków wielorodzinnych, a w szczególności budynków jednorodzinnych i terenów firm jest maksymalna do osiągnięcia prywatność i bezpieczeństwo mieszkańców/użytkowników.

Brak ogrodzenia spowoduje możliwość wejścia od strony Parku Wodniczki na PRYWATNY teren przez każdą osobę, w tym przez osoby z nieuczciwymi zamiarami, osoby z marginesu społecznego, a także imprezującą w parku (i nie tylko) młodzież np. w celu załatwiania swoich potrzeb fizjologicznych czy niszczenia mienia.

Możliwe także będzie użytkowanie cudzego terenu i zajęcie go np. przez osoby bezdomne. Działka należy do właściciela W CALOŚCI, tylko on może nią dysponować i nie staje się własnością publiczną tylko dlatego, że przylega do parku.

Poza tym wiadomo mieszkańcom, a w szczególności powinno być też Radzie Osiedla, że w Parku Wodniczki niejednokrotnie widziano dziki, które stają się coraz bardziej agresywne, a to stwarza niebezpieczeństwo dla każdego mieszkańca, o dzieciach nie wspominając.

Podsumowując:

Zabudowa jednorodzinna/wielorodzinna mieszkaniowa i usługowa, funkcjonująca w sąsiedztwie parku, znajdującego się praktycznie w centrum jednego z największych miast w Polsce, nie może być własnością publiczną dla każdego przechodnia w Parku Wodniczki. Prawo do ogrodzenia własnej posesji nie powinno podlegać żadnej dyskusji, a tym bardziej zakazom.

Jako przykłady: Kompleks Galileo czy Nowa Rembertowska, znajdujące się również bezpośrednio przy parkach, są we wszystkich granicach ogrodzone, chronione i monitorowane. Podobnie jak np. domy jednorodzinne w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Cytadela.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 19/2, 20, 21, ark. 44, obr. Gołęczin

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, umożliwi lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, jednakże określa procentowy udział

ażurowości ogrodzenia. Ponadto ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku.

17. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Niniejszym składamy wniosek o rozszerzenie i uchwalenie na terenie działek przy Al. Wielkopolskiej położonych najbliżej ul. Pułaskiego, terenu 2 MW/U. Takie określenie byłoby zatwierdzeniem stanu faktycznego, gdyż budynki przy Al. Wielkopolskiej od ul. Pułaskiego do wiaduktu PST są od wielu lat kilkulokalowe i mają do 3-4 kondygnacji naziemnych, częściowo pełnią też funkcję całkowicie lub częściowo usługową.

Al. Wielkopolska:

nr 4 - obecnie jako budynek w całości przeznaczony na usługi szkoła/hotel/gastronomia/firma - 3,5-4 kondygnacje naziemne, 1 podziemna <https://domy.pl/dom/poznan-solacz-wielkopolska-44000-pln-820m2-wba/do11734455213>

nr 6 i 6A - w przeszłości budynek 4-lokalowy, potem 3, obecnie 2 niezależne segmenty, położone przy tylnej granicy działki, przylegające bezpośrednio do terenu skłotu przy ul. Rozbrat i sąsiadujące przez drogę z terenem 4U, z możliwością zabudowy w aktualnej linii zabudowy

nr 8 - 4 lokale mieszkalne, wysoki budynek (wysokość 3 kondygnacji - wysoki parter, 2 kondygnacje naziemne z poddaszem)

nr 10 - 3 lokale mieszkalne, 1 był usługowy ,

nr 12 - budynek dawniej 3 lokalowy z 2 lokalami usługowymi, w tym jeden od ulicy, drugi od zaplecza, obecnie wynajęty w całości na firmę,

nr 14 - naj dalej od skrzyżowania położony budynek z 2 lokalami mieszkalnymi, z prowadzeniem działalności , w sąsiedztwie wiaduktu PST

Cechy terenu

- bardzo ruchliwa,
- z dużym natężeniem hałasu,
- 2 jezdniowa ulica,
- od strony północnej , a więc w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu, z niewygluszonym i wielokrotnie interwencyjnie spawanym torowiskiem tramwajowym (głośnie dudnienie),
- w sąsiedztwie dużego skrzyżowania 5 jezdniowego,

- z 2 obciążonymi kierunkami linii tramwajowych: Centrum-Piątkowo i Centrum-Winogrody-Naramowice
- kilkadziesiąt metrów od wiaduktu i nasypu ruchliwej trasy kolejowej Poznań-Warszawa,
- w bezpośrednim sąsiedztwie (30- 100m) od nie chronionego akustycznie wiaduktu PST

sprawiają, że miejsce to straciło dawne walory zabudowy willowej, przy w przeszłości cichej eleganckiej alei, a stało się bardziej przydatne dla budownictwa wielorodzinnego z funkcją usługową. Jest to tym bardziej możliwe, że 250 m dalej jest planowany Dworzec Grudzieniec (Sołacz D), który pozwoli nowym mieszkańcom sprawnie dotrzeć do wybranych miejsc 4 opcjami komunikacji we wszystkich kierunkach.

Dodatkowo w najbliższych latach zwiększy się jeszcze ruch samochodowy na Al. Wielkopolskiej w związku z wybudowaniem osiedla Goplana oraz z zabudowaniem kolejnych terenów przy Parku Wodniczki od ul. Drzymały.

Szerzej pojęty narożnik ul. Pułaskiego i Al. Wielkopolskiej (co najmniej do nr 6A włącznie (budynek stanowi integralną całość z nr 6) czyli mniej więcej do wysokości najbardziej na zachód wysuniętego narożnika terenu 4U (w odniesieniu prostej prostopadłej do Al. Wielkopolskiej)), położony w najbliższym zasięgu w/w uciążliwości, powinien być objęty możliwością podobnej, jak przy ul. Pułaskiego 2MW/U zabudowy - stopniowanej od ul. Pułaskiego - początkowo 4-kondygnacyjnej (w nawiązaniu do planowanej 4-kondygnacyjnej zabudowy), poprzez 4-kondygnacyjny budynek usługowy (Al. Wielkopolska 4) a potem 3-kondygnacyjnej (do istniejącej) kilkulokalowej (nr 8) - zabudowy z funkcją usług, która ochroniłaby akustycznie ewentualne osiedle typu willi miejskich wewnątrz tego terenu. Pozostaje to w zgodzie z założeniami SUP.

Osiedle Sołacz jako nazwa obejmująca charakterystyczną, wyjątkową w stylu i klimacie zabudowę, w pojęciu mieszkańców i osób poszukujących nieruchomości oznacza obecnie nieruchomości tylko w wewnętrznym obrębie ulic: Nad Wierzbakiern/Wojska Polskiego/Niestachowskiej i Małopolskiej ewentualnie Litewskiej.

Tereny Al. Wielkopolskiej postrzegane są jako głośne, zakorkowane, z dużą ilością spalin, z hałasem i silnymi drganiami pochodzącymi od torowiska tramwajowego, wiaduktu PST, jako tereny z przeznaczeniem pod budownictwo wielorodzinne/siedziby firm/usługi/ i nie są uważane za Sołacz w sensie zabudowy stricte mieszkaniowej willowej, ani nie pełni w rzeczywistości takiej funkcji. Jest to stan z przeszłości i jest

nieodwracalny w związku z rozwojem i rozbudową Miasta. Od ul. Pułaskiego mamy już Śródmiejską Strefę Płatnego Parkowania Centrum.

Uprzejmie prosimy o uwzględnienie naszego wniosku w przedmiotowym MPZP.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 36/1 i 36/2, ark. 44, obr. Gołęczin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na terenach zlokalizowanych po północnej stronie al. Wielkopolskiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz występują budynki o funkcji mieszkalno-usługowej oraz usługowej. Zapisy projektu ustalają dla tych terenów funkcję mieszkalną jednorodzinną lub usługową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zwiększyłoby intensyfikację zagospodarowania terenu oraz znacząco obniżyłoby przyrodniczy potencjał tego miejsca. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

18. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Ja – (imię nazwisko), będąc jednym z współwłaścicieli nieruchomości działki nr 62 , położonej w obrębie ewidencyjnym - Gołęczin w miejscowości Poznań , wpisanej do księgi wieczystej o numerze: P01P/00098158/9, niniejszym oświadczam , i że składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część E” w Poznaniu i jednocześnie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu, na którym znajduje się działka nr 62 , w taki sposób, aby możliwa była jego zabudowa na cele mieszkaniowe lub usługowe.

UZASADNIENIE

Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, ww. działka została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka ta pozostaje w związku faktycznym, przestrzennym i funkcjonalnym z działkami , które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Z tego powodu zupełnie niezrozumiałe jest dla

mnie, dlaczego działka nr 62 bez wyraźnych ku temu przesłanek lokalizacyjnych, w tym została zakwalifikowana wynikających z usytuowania terenu, w sposób odmienny tj. jako teren zabudowy usługowej - oświaty.

Co istotne, zakwalifikowanie terenu, na którym usytuowana jest działka z przeznaczeniem jedynie dla zabudowy usługowej oświaty, w istotny sposób uniemożliwi mi, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych charakterystycznych dla zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowe (budynki wielokondygnacyjne). W konsekwencji, objęcie ww. działki miejscowym planem w zaproponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości, co może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą miasta.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 62, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

19. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Uprzejmie proszę o to, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” nie znalazły się zapisy przewidujące nakazanie realizacji przeprowadzenia:

- ścieżki pieszo-rowerowej lub terenów zielonych pod linią wysokiego napięcia wskazany szrafem na rysunku (12MW)

które przechodziłyby przez nieruchomość przy ulicy Drzymały numer 22 w Poznaniu, składającej się z działek o numerach geodezyjnych 62 i 63, arkusz 42, obręb Gołęcin, dalej zwana „Nieruchomością”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

20. Zgłaszający uwagi: Przewodniczący Komisji dialogu Obywatelskiego ds. środowiska przy UMP, Koordynator Koalicji Antysmogowej Bye Bye Smog

1) uwaga dotyczy: Wnioskuje o powstrzymanie zabudowy doliny Bogdanki, zwłaszcza obiektami kilku piętrowymi.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny

zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) uwaga dotyczy:** Wnioskuje o nie przeznaczanie działek będących własnością Miasta pod zabudowę.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 3) uwaga dotyczy:** Wnioskuje o wykupienie przez Miasto z rąk prywatnych parceli prywatnych, które leżą w obszarze sołackiego klinu zieleni, a które należą do terenów determinujących świadczenia ekosystemowe Sołacza.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Ustalenia planu uwzględniają stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty

sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje jej niekorzystne oddziaływanie na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 4) uwaga dotyczy:** Wnioskuje o dokonano identyfikacji usług świadczonych przez ekosystem doliny Bogdanki, sklasyfikowanych zgodnie ze schematem CICES, następnie uwzględnienie w prognozie skutków finansowych dla projektów MPZP dla Sołacza cz. B i cz. C w pozycji „korzyści dla budżetu Miasta” świadczenia ekosystemu i dopiero wówczas wyliczenia skutków finansowych dla ww. projektu. Takie podejście, coraz szerzej stosowane w praktyce w planowaniu przestrzennym w świecie, całkowicie zmieni obraz prognozy skutków finansowych dla projektu, uwiidoczní realne korzyści jakie będzie miało Miasto otaczając dolinę Bogdanki ochroną przed zabudową i degradacją środowiska przyrodniczego.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest ocena przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie bada się relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

21. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna (+ 202 podpisy)

- 1) uwaga dotyczy:** Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszarów UO, 13MW, 16MW i 17MW zgodnie z rysunkiem poniżej. Obszar bardzo cenny przyrodniczo, porośnięty w całości zielenią zwartą: krzewami i drzewami. Zmiana niezbędna, żeby oddzielić przejście do parku po nasypie nad magistralą ciepłą od planowanej zabudowy wielorodzinnej.

Stan faktyczny:

- Większość wnioskowanego obszaru – ok. 0,6 ha stanowi własność Miasta Poznania, ok. 0,28 ha to własność prywatna, a w pozostałych ok. 0,14 ha Miasto Poznań posiada udziały.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w całości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 1 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.
- Możliwość wytyczenia komfortowego dostępu do parku od skrzyżowania ulic Urbanowskiej i Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) **uwaga dotyczy:** Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 16MW zgodnie z rysunkiem poniżej.

Stan faktyczny:

- Teren większości – ok. 0,5 ha stanowi własność prywatną (działka 20/41/66), a w pozostałej części własności Miasta Poznania – ok. 0,14 ha.

- Wykup terenów prywatnych to wg informacji MPU koszt ok. 2 milionów złotych.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: dzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 0,6 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.
- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

3) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 3U wzdłuż estakady szybkiego tramwaju zgodnie z rysunkiem poniżej.

Stan faktyczny:

- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami
- Obszar zlokalizowany jest wzdłuż estakady szybkiego tramwaju – spora uciążliwość, która mogłaby skutkować koniecznością budowy ekranów akustycznych w wypadku dopuszczenia zabudowy.
- Teren jest własnością Miasta Poznania (działki 20/44/17/2 i 20/44/16/1) lub współwłasnością (działki 20/44/17/1 i 20/44/16/1).

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 0,5 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Zachowanie walorów krajobrazowych wzdłuż linii szybkiego tramwaju.
- Zapewnienie szerokiego, naturalnego dojścia z alei Wielkopolskiej nad Bogdanęką.
- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich, w tym część terenu 3U, przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

4) uwaga dotyczy: W §5 wprowadzić zapisy zwiększające ochronę zieleni w strefach zieleni na obszarach: 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 16MW, 1MN/U oraz 3U (zaznaczone kolorem niebieskim na rysunku):

- Zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- Zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- Zakaz utwardzania gruntu,
- W §10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

Cel zmiany:

- Obszar „Sołacz C” stanowi zwężenie zachodniego klina zieleni, dlatego konieczna jest precyzyjna i jednoznaczna ochrona wyznaczonych stref zieleni, tak żeby zachować maksymalnie szeroki zielony korytarz napowietrzający.
- Inwestycja „Zielony Sołacz” zrealizowana na obszarze 14MW pokazuje skutki działań deweloperów na tym terenie: drzewa zostały wykarczowane, w planowanej strefie zieleni umiejscowiono parking dla samochodów (zdjęcie poniżej po prawej)

- Betonowy mur wzdłuż ścieżki na południe od Bogdanki pokazuje potrzebę zakazu lokalizacji ogrodzeń w strefach zieleni

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza wycofane względem granicy istniejącego parku linie zabudowy. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

5) uwaga dotyczy: Zmienić organizację obszarów 1MW/U oraz 2KD-D:

- Północną część obszaru przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową i usługi.
- Południową część obszaru przeznaczyć pod tereny zabudowy usługowej - oświaty (UO) oraz zapisać obowiązek ochrony istniejących drzew. Zachowanie Schroniska Młodzieżowego jako obiektu o walorze kulturowo-oświatowym, miejsca lokalnej aktywności społeczności oraz turystycznej, bazy noclegowej dla grup młodzieżowych. Rezerwa gruntowa na wypadek wzrostu potrzeb usług oświatowych (np. rozbudowa liceum);.
- Drogę lokalną 2KD-D zaplanować z miejscami postojowymi prostopadłymi do jezdni. W dzielnicy brakuje miejsc postojowych. Dawny plac targowy służy obecnie jako parking – po jego zabudowaniu dodatkowo ubędzie miejsc postojowych.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza dla przedmiotowego terenu restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast parametry pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KD-D umożliwiają lokalizację miejsc postojowych oraz właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy. Ustalona w projekcie planu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa umożliwi dalszą działalność schroniska młodzieżowego, zlokalizowanego

w południowej części terenu, a także poprawę jego stanu technicznego. W związku z powyższym zasadne jest pozostawienie dotychczasowej funkcji zabudowy.

- 6) uwaga dotyczy:** część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć, zgodnie z rysunkiem poniżej, na obszar zielni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturowych i usług oświatowych, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie w tym miejscu kolektywu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania.

Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U – negatywna opinia przedstawicielki ROD Bogdanka nt. wytyczania drogi w tym miejscu.

Własność: kolor zielony – Miasto Poznań, niebieski – prywatna, żółty – własność sporna.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

- 7) uwaga dotyczy:** dodanie w §5 ustępu: „Ochrona alei lipowej wzdłuż drogi 1KD-D oraz alei kasztanowo-platanowej wzdłuż drogi KD-L.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto na terenach dróg, w tym ulic

Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

22. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Jestem współwłaścicielem i administratorem następujących działek na terenie objętym projektem mpzp „Sołacz C”: nr 7, 78, 79, 21/1, 49/2 i 61. W imieniu wszystkich współwłaścicieli ponawiam następujące uwagi:

1. Dla naszych działek (wzdłuż nowoprojektowanej ulicy 2KD-D) zwiększyć procent zabudowy do 50%, intensywność do 2,5.

Zaprojektowaliście Państwo taki zwiększony procent zabudowy na terenie 6MW prawdopodobnie ze względu na lokalizację po sąsiedzku strefy podwyższonej zabudowy B. U nas także zwiększona intensywność zabudowy będzie świetnie korelowała ze strefą lokalizacji podwyższonej zabudowy A. Jesteśmy też zdania, że wprowadzenie ulicy bezpośrednio przy naszych działkach znacząco obniży komfort na naszym terenie. Dobrze byłoby dać nam za to jakąś rekompensatę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenu obejmującego wspomniane wyżej działki parametry zabudowy są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” oraz uwzględniają stan istniejący. Zwiększenie parametrów zabudowy dla omawianych nieruchomości umożliwiłoby realizację zabudowy niezgodnej z ustaleniami Studium, o parametrach większych od zabudowy zlokalizowanej w tym kwartale.

2) uwaga dotyczy: Dla działki w sąsiedztwie szkoły –nr 61 pozostawić funkcję mieszkaniową MW – to znaczy zawrzeć działkę w obszarze 17MW.

Istniejąca szkoła posiada duży teren w porównaniu do innych szkół, w który może jeszcze wiele zainwestować. Bądźmy szczerzy, szkoła nie ma środków nawet na zwykłe remonty, więc raczej nie będzie się intensywnie rozbudowywać, a później utrzymywać dodatkowe elementy zagospodarowania terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu

przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

23. Zgłaszający uwagi: Kancelaria Prawna sp.k. Dr Krystian Ziemiński&Partners

1) uwaga dotyczy: Działając w imieniu i na rzecz Pani (imię nazwisko) zam. W Poznaniu (dalej jako: Zgłaszająca uwagi), współwłaścicielki nieruchomości obejmujących działki o nr ewid. 7, 21/2, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały w Poznaniu (obręb Gołęczin, ark. Mapy 41), na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: upzp), w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu (obwieszczenie z dnia 28 grudnia 2020 roku) (dalej jako: projekt planu lub projekt mpzp), na podstawie pełnomocnictwa dołączonego do pisma z dnia 14 września 2020 r. zawierającego uwagi do projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym zgłaszam uwagi do projektu planu, w zakresie, w jakim:

- 1) dla terenu 5MW przewiduje on parametry zabudowy mniej korzystne niż dla sąsiedniego obszaru MW/U;
- 2) przeznacza teren obejmujący działkę o nr ewid. 61 pod usługi oświaty

I w konsekwencji wnoszę o:

- 1) dopuszczenie dla terenu 5MW parametrów zabudowy analogicznych jak parametry ustalone dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy, co pozwoli na wspólne zagospodarowanie obu tych terenów;

Oznaczenie nieruchomości: działki nr 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały, obręb Gołęczin, ark. Mapy 41

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu dla terenu obejmującego wspomniane wyżej działki parametry zabudowy są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” oraz uwzględniają stan istniejący. Zwiększenie parametrów zabudowy dla omawianych nieruchomości umożliwiłoby realizację zabudowy niezgodnej z ustaleniami Studium, o parametrach większych od zabudowy zlokalizowanej w tym kwartale.

- 2) **uwaga dotyczy:** w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej, dla terenu 5MW i 17MW przyjęcie zapisu planu: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej”;

Oznaczenie nieruchomości: działki nr 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały, obręb Gołęcin, ark. Mapy 41

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 3) **uwaga dotyczy:** przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zamiast pod usługi oświaty jak zaproponowano w projekcie planu.

Uzasadnienie:

Zgłaszająca uwagi jest współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem. Od lat podejmuje ona starania o umożliwienie ich zabudowy przez wydanie na jej rzecz decyzji o warunkach zabudowy.

W jej przekonaniu, ze względu na sąsiedztwo obszaru MW/U oraz sąsiedztwo wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej naprzeciwko jej nieruchomości, zasadnym byłoby dopuszczenie na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MW, parametrów zabudowy analogicznych jak dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy. Nie zaburzyłoby to ładu przestrzennego, a pozwoliłoby lepiej zagospodarować nieruchomość Zgłaszającej uwagi i powiązać jej zabudowę z tą zlokalizowaną na obszarze MW/U. Pierwsze z wymienionych umożliwiłoby nadto, zmniejszenie poziomu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod usługi oświaty, nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia i stanowi przejaw faktycznego wywłaszczenia Zgłaszającej uwagi. Nie są (imię nazwisko) znane powody, dla których konieczne byłoby powiększanie jej kosztem i tak już rozległego terenu oświaty. Mając na uwadze strukturę własności działek na tym obszarze, pozbawienie Zgłaszającej uwagi możliwości zagospodarowania działki nr 61 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, powoduje, że wysoce utrudnione, jeśli nie niemożliwe staje się zagospodarowanie stanowiącej jej własność działki nr 49/2 (przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – teren 17MW). Działki 49/2 i 61 ze względu na swój kształt oraz parametry, a przede wszystkim strukturę własnościową, powinny być traktowane jako jeden teren inwestycyjny, który należy zagospodarować łącznie.

Oznaczenie nieruchomości: działki nr 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały, obręb Gołęcin, ark. Mapy 41

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego

osiedla. Plan zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 4) uwaga dotyczy:** Zgłaszająca uwagi, ponownie przedkłada propozycję zagospodarowania nieruchomości objętych wnioskiem. Uwzględnienie przedmiotowej koncepcji w projekcie planu, w pełni realizowałoby interes (imię nazwisko). Niemniej jednak, dopuszcza ona przyjęcie również odmiennych, niezapropionowanych niniejszym projektem rozwiązań, o ile będą realizowały jej interes i stanowić będą rozwiązanie opisanych w niniejszym piśmie problemów.

Mając na uwadze, że projekt mpzp przewiduje ochronę budynku przy ul. Urbanowskiej 3, jako budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, ponownie podkreślam, że aktualnie toczy się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Poznaniu pod sygn.. IV SA/Po 35/20 sprawa ze skargi Joanny Ostrowskiej na zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 października 2019 r., w przedmiocie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania (nr zaskarżonego aktu: 840/2019/P). W postępowaniu tym Pani Joanna Ostrowska wnosi o stwierdzenie nieważności zarządzenia w części dotyczącej umieszczenia budynku położonego przy ul. Urbanowskiej 3 w Poznaniu w Gminnej Ewidencji Zabytków. Postępowanie to obecnie jest zawieszone z uwagi na wątpliwość co do konstytucyjności przepisów dotyczących ujęcia nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków (vide: sprawa przed Trybunałem Konstytucyjnym o sygn.. TK P 12/18). Ryzyko, że ustalenia projektu planu w zakresie w jakim przewidują ochronę tego budynku, mogą się zdezaktualizować (w przypadku ewentualnego uwzględnienia skargi), wciąż pozostaje aktualne.

Oznaczenie nieruchomości: działki nr 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały, obręb Gołęcin, ark. Mapy 41

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu musi uzyskać uzgodnienie właściwego konserwatora

zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej projekt planu otrzymał uzgodnienie miejskiego konserwatora zabytków, który szczegółowo wskazał lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określił zasady ich ochrony. W związku z powyższym w zapisach planu wprowadzono wskazania otrzymane w uzgodnieniu.

24. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - część C" w Poznaniu

Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składałam następujące uwagi do projektu planu.

Dotyczy:

Nieruchomości położonych między ul. Drzymały, a parkiem Wodniczki (obręb Gołęcin, ark.41 i 41), na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 13MW,16MW.

Treść uwagi:

1. Kwestionuję ustalenia projektu planu miejscowego określające przeznaczenie wyżej opisanych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Postuluje, aby te tereny, choćby w części dla której nie wydano prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę, włączyć do terenów zieleni i oznaczyć symbolem ZP. W szczególności dotyczy to działek pozostających własnością Miasta Poznania

Dalsze przeznaczenie terenów między ul. Drzymały a parkiem Wodniczki pod zabudowę jest nieuzasadnione i niedopuszczalne, głównie z uwagi na warunki środowiskowe.

Jest to w zasadzie dolina rzeki Bogdanki, tereny zalewowe, wodochłonne. Są to tereny, które winny być wyłączone z zabudowy, z zachowaniem zabudowy już istniejącej, bądź realizowanej. Są to obszary podmokłe, o wysokim poziomie wód gruntowych, niestabilnym podłożu (mury istniejących już przy ul. Drzymały budynków z lat 40-tych pękają i wymagają interwencji w postaci spinania specjalnymi klamrami). Takie klamry zostały zamontowane m.in. na budynku położonym przy ul. Drzymały 18, w tej chwili są niewidoczne, ponieważ budynek został ocieplony. Zabudowa tych terenów, w szczególności wielorodzinną z kondygnacjami podziemnymi, doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych i gruntowych. Nastąpi zakłócenie sieci hydrologicznej oraz zwiększenie ilości wód opadowych i znaczne obciążenie

kanalizacji deszczowej, przez co zwiększy się możliwość okresowego zalewania tych terenów przez rzekę Bogdankę. Spowoduje także powstanie istotnego zagrożenia do istniejących budynków, o których mowa była wyżej, a także tych wybudowanych w ostatnim czasie.

Tereny te winny być przeznaczone pod ogólnodostępną zieleni urządzoną, park, tereny rekreacyjne, jako poszerzenie parku Wodniczki i rezerwa ochronna dla rzeczki Bogdanki. Bogdanka, wraz z ze strumieniem Wierzbak, przyjmuje coraz więcej wody opadowej, jest to zlewnia wody z jeziora Rusalka, jeziora Strzeszyńskiego, jeziora Kierskiego, a także kanalizacji deszczowej z Sołacza, Winiar, Piątkowa, Strzeszyna i Podolan. Podczas burz i silnych opadów deszczu strumyk ten zamienia się w rwącą rzekę, która często występuje z brzegów. Podczas obfitych opadów poziom rzeki Bogdanki znacznie się podnosi, a z powodu niewłaściwie funkcjonującego przepustu przy ul. Pułaskiego, często wylewa ona na okoliczne tereny zieleni, a podczas gwałtownych burz również i na dalsze tereny, zalewając piwnice okolicznych domów. Jakakolwiek budowa na tych terenach wiązać się będzie z naruszeniem struktury wód gruntowych i zakłóceniem ekosystemu. Są to obszary dolinne, niekorzystne do zabudowy, co wynika choćby z ich ukształtowania.

Warto podkreślić, że kliny zieleni w m. Poznaniu to ciekawe i jedyne w swoim rodzaju, wysoko cenione rozwiązanie urbanistyczne i jako takie winno zostać zachowane, a nie zabudowywane. Nowa zabudowa spowoduje zakłócenia w środowisku naturalnym. Miasto powinno chronić istniejące tereny zieleni, także tej dzikiej, dbać o nie, a nie niszczyć, szczególnie w dzisiejszych czasach. Już w chwili obecnej brakuje zieleni w centrum miasta, nie powinno się myśleć tylko o tymczasowych korzyściach płynących z zabudowy tych terenów, ale także o jakości życia przyszłych pokoleń. Miasto Poznań jest napowietrzane głównie z zachodu, zwiększenie intensywności zabudowy na tych terenach będzie miało wpływ na całe miasto. Nie powinno się tworzyć terenów o mieszanym przeznaczeniu, albo powinno się przeznaczać teren pod klin zieleni, ukształtowany już historycznie, albo pod zabudowę.

Budowa na tych terenach spowoduje też istotne pogorszenie warunków życia mieszkańców ul. Michała Drzymały. Budynki znajdujące się na tej ulicy, już obecnie w nienajlepszym stanie technicznym, wskutek budowy w ich sąsiedztwie domów wielorodzinnych, szczególnie takich z kondygnacjami podziemnymi, będą ulegać dalszej degradacji, może nawet dojść do katastrofy budowlanej. Zwiększy się częstotliwość ruchu samochodowego, co przy źle zorganizowanych rozwiązaniach

komunikacyjnych ul. Drzymały, ul. Nad Wierzbakiem, ul. Wojska Polskiego i ul. gen. Maczka, będzie bardzo uciążliwe dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Plan miejscowy nie rozwiązuje także problemu dojazdu do nowych budynków. Dla zabudowy wielorodzinnej miałyby być to drogi wewnętrzne od ulicy Drzymały, przebiegające tuż pod oknami istniejących budynków (odległości między budynkami to przeciętnie 11-12 m, szerokość drogi wewnętrznej to minimum 5m). Wszystkie wskazane wyżej zastrzeżenia potwierdziły się w przypadku zrealizowanych już nowych budynków wielorodzinnych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 7MW, 8MW i 14MW. Budynki te zostały zrealizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i na ich przykładzie widać idealnie, jak

zagęszczenie zabudowy wpływa na sąsiadujące tereny. Nowe budynki mają problem z nadmiarem wody, co było widać zarówno przy ich realizacji jak i użytkowaniu, garaże podziemne są zalewane przy większym deszczu, a nawet konieczne jest stałe odpompowywanie wody z garaży.

Ogromnym problem jest niedostosowanie infrastruktury komunikacyjnej. Już nastąpiło zwiększenie ruchu na ul. Drzymały, która jest wąska - szerokość jezdni to zaledwie 5m - i niebezpieczna, znajdujący się przy niej jednostronny chodnik nie zapewnia bezpieczeństwa dla pieszych, tym bardziej, że między budynkami mają być lokalizowane drogi wewnętrzne do nowych budynków w drugiej linii zabudowy. Tereny zieleni przydomowej przy budynkach wzdłuż ulicy Drzymały są zajmowane przez parkujące samochody, dla których nie wystarcza miejsca w garażach podziemnych, dlatego też mieszkańcy starych budynków, w których tych garaży nie ma, cierpią na deficyt miejsc parkingowych.

Plan miejscowy miałby dodatkowo zintensyfikować zagęszczenie zabudowy, które już nastąpiło w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Kolejna zabudowa tego terenu budynkami wielorodzinnymi znacznie obniżyłaby standard życia w okolicy ul. Drzymały, a także ul. Urbanowskiej, co nie wydaje się uzasadnione.

Budynki przy ul. Drzymały zostały ocieplone, również staraniem samych mieszkańców, którzy starają się zadbać o teren przyległy, przede wszystkim o zielen, ale tereny zielone w znacznej większości już zamieniły się w parkingi.

Dodatkowa zabudowa spowoduje degradację, a nie polepszenie warunków życia w tym rejonie miasta. Degradacja zieleni już nastąpiła, co widać także na przykładzie obumierających kasztanowców przy ul. Urbanowskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 2) **uwaga dotyczy:** W wyłożonym dnia 04.01.2021 r. projekcie planu zlikwidowano zapis o przeznaczeniu terenu pod ciąg pieszzy, oznaczony symbolem kx, wzdłuż budynku przy ul. Drzymały 20.

Zamiast tego wprowadzono szpaler drzew i ścieżkę pieszą lub pieszo-rowerową. W dalszym ciągu nie wydaje się to dobrym rozwiązaniem. Projekt planu nie bierze pod uwagę istniejącego zagospodarowania terenu i wejścia do lokali z boku budynku Drzymały 20, a także odległości między budynkami Drzymały 18 i 20, która wynosi niecałe 6 m. W związku z powyższym uzasadniona wydaje się lokalizacja ciągu pieszego na terenie z istniejącą magistralą ciepłą, między budynkami przy ul. Drzymały 8 i 10. Obecnie również jest tam ścieżka, wystarczy jej istnienie usankcjonować planem.

Ponadto na zabudowę tych terenów negatywny wpływ ma także istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN - 110kV, nie powinno się sytuować zabudowy w jej sąsiedztwie, nawet przy zachowaniu pewnego terenu ochronnego. Skablowanie tej linii w przyszłości jest wątpliwe - kto miałby tego dokonać i na czyj koszt?

Zatem nowa zabudowa, w szczególności wielorodzinna, doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych i gruntowych, zniszczenia istniejącej zieleni, w tym wielu drzew, obniży jakość życia mieszkańców ul. Drzymały, spowoduje zagrożenia do istniejących przy tej ulicy budynków, spowoduje zwiększenie ilości wody w kanalizacji deszczowej, a tym samym ilości wody w Bogdance, spowoduje okresowe zalewanie tych terenów przez Bogdankę. Spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na ul. Drzymały i Urbanowskiej, kolejne problemy z parkowaniem samochodów i bezpieczeństwem ruchu pieszych. Spowoduje zwiększenie hałasu, likwidację i degradację zieleni, będącej częścią klina zieleni m. Poznania. Na tych terenach są bardzo trudne warunki budowlane i winny one być zachowane jako tereny zielone, stanowiące tereny ochronne

dla rzeki Bogdanki i rezerwę zieleni dla Miasta Poznania. Być może procedowana zmiana Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Poznania mogłaby zrealizować podniesione wyżej postulat.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu umożliwiono zmianę przebiegu ciągu pieszego, nie wskazuje się jednak jego konkretnego przebiegu i nie wydziela terenu pod jego realizację. Zapisy projektu planu ustalają lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego bądź pieszo-rowerowego łączącego teren ZP/WS z terenem 1KD-D. Takie ustalenia zapewnią stworzenie połączenia pomiędzy parkiem a ul. Drzymały i umożliwią dostosowanie jego przebiegu do ukształtowania terenu, uwarunkowań własnościowych, infrastrukturalnych, z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

Ponadto znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

25. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody”, Stowarzyszenie „Koalicja ZaZieleń Poznań”

1) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszarów UO, 13MW, 16MW i 17MW zgodnie z rysunkiem poniżej.

Obszar bardzo cenny przyrodniczo, porośnięty w całości zielenią zwartą: krzewami i drzewami. Zmiana niezbędna, żeby oddzielić przejście do parku po nasypie nad magistralą ciepłą od planowanej zabudowy wielorodzinnej. Obszar wyjątkowo cenny przyrodniczo, porośnięty w całości zielenią zwartą: krzewami i drzewami, które często mają kilkanaście- kilkadziesiąt lat. Obszar bardzo cenny przyrodniczo, porośnięty w całości zielenią zwartą: krzewami i drzewami. Rozszerzenie ZP/WS o ten obszar umożliwi znacznie bardziej komfortowe wejście do parku od strony ul. Drzymały niż opisane w propozycji MPU.

Stan faktyczny:

- większość wnioskowanego obszaru – ok. 0,6 ha stanowi własność Miasta Poznania, ok. 0,28 ha to własność prywatna, a w pozostałych ok. 0,14 ha Miasto Poznań posiada udziały.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w całości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 1 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.
- Możliwość wytyczenia komfortowego dostępu do parku od skrzyżowania ulic Urbanowskiej i Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

2) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 16MW zgodnie z rysunkiem.

Stan faktyczny:

- Teren w większości – ok. 0,5 ha stanowi własność prywatną (działka 20/41/66), a w pozostałej części własność Miasta Poznania – ok. 0,14 ha

- Wykup terenów prywatnych to wg informacji MPU koszt ok. 2 milionów złotych.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 0,6 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.
- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

3) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 3U wzdłuż estakady szybkiego tramwaju zgodnie z rysunkiem.

Stan faktyczny:

- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami
- Obszar zlokalizowany jest wzdłuż estakady szybkiego tramwaju – spora uciążliwość, która mogłaby skutkować koniecznością budowy ekranów akustycznych w wypadku dopuszczenia zabudowy.
- Teren jest własnością Miasta Poznania (działki 20/44/17/2 i 20/44/16/4) lub współwłasnością (działki 20/44/17/1 i 20/44/16/1).

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ponad 0,5 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni – w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew – stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Zachowanie walorów krajobrazowych wzdłuż linii szybkiego tramwaju.
- Zapewnienie szerokiego, naturalnego dojścia z alei Wielkopolskiej nad Bogdanęką.
- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

4) uwaga dotyczy: Strefy zieleni na obszarach 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 16MW, 1MN/U oraz 3U (zaznaczone kolorem niebieskim na rysunku):

- Wariant 1 (preferowany). Włączyć do ZP/WS lub wyznaczyć jako teren zieleni nieurządzonej ZO. Zapewni to właściwą ochronę tego obszaru i dostęp dla wszystkich mieszkańców.
- Wariant 2. Pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę.
 - w §5 wprowadzić zapisy zwiększające ochronę zieleni w strefach zieleni na obszarach:
- Zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- Zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- Zakaz utwardzania gruntu.
 - w §10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

Cel zmiany

- Obszar „Sołacz C” stanowi zwężenie zachodniego klina zieleni, dlatego konieczna jest precyzyjna i jednoznaczna ochrona tych obszarów, tak żeby zachować maksymalnie szeroki zielony korytarz napowietrzający.

Inwestycja „Zielony Sołacz” zrealizowana na obszarze 14MW pokazuje skutki działań deweloperów na tym terenie: drzewa zostały wykarczowane, w planowanej strefie zieleni umiejscowiono parking dla samochodów.

Betonowy mur wzdłuż ścieżki na południe od Bogdanki pokazuje potrzebę zakazu lokalizacji ogrodzeń w strefach zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza wycofane względem granicy istniejącego parku linie zabudowy. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

5) uwaga dotyczy: Zmienić organizację obszarów 1MW/U oraz 2KD-D:

- Północną część obszaru przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową i usługi.
- Południową część obszaru przeznaczyć pod tereny zabudowy usługowej - oświaty (UO) oraz zapisać obowiązek ochrony istniejących drzew. Zachowanie Schroniska Młodzieżowego jako obiektu o walorze kulturowo – oświatowym, miejsca lokalnej aktywności społeczności oraz turystycznej, bazy noclegowej dla grup młodzieżowych. Rezerwa gruntowa na wypadek wzrostu potrzeb usług oświatowych (np. rozbudowa liceum).
- Drogę lokalną 2KD-D zaplanować z miejscami postojowymi prostopadłymi do jezdni. W dzielnicy brakuje miejsc postojowych. Dawny plac targowy służy obecnie jako parking – po jego zabudowaniu dodatkowo ubędzie miejsc postojowych.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza dla przedmiotowego terenu restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDWxs zapewni obsługę komunikacyjną dla istniejącej oraz projektowanej zabudowy. Natomiast parametry pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KD-D umożliwiają lokalizację miejsc postojowych oraz właściwe rozprowadzenie ruchu kołowego z tej części dzielnicy. Ustalona w projekcie planu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna

lub usługowa umożliwia dalszą działalność schroniska młodzieżowego, zlokalizowanego w południowej części terenu, a także poprawę jego stanu technicznego. W związku z powyższym zasadne jest pozostawienie dotychczasowej funkcji zabudowy.

- 6) uwaga dotyczy:** Część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć, zgodnie z rysunkiem poniżej, na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturotwórczych i usług oświatowych, z zachowaniem istniejących zadrzewienia. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie w tym miejscu kolektywu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania.

Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U – negatywna opinia przedstawicielki ROD Bogdanka nt. wytyczania drogi w tym miejscu.

Własność: kolor zielony – Miasto Poznań, niebieski – prywatna, żółty – własność sporna.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna zapewni obsługę komunikacyjną istniejących ogrodów działkowych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę. Umożliwi ona prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

- 7) uwaga dotyczy:** 7. Dodanie w §5 ustępu: „Ochrona alei lipowej wzdłuż drogi 1KD-D oraz alei kasztanowo-platanowej wzdłuż drogi KD-L.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub

usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto na terenach dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

8) uwaga dotyczy: Uwagi ogólne

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi ekosystemowe istniejących obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część B” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego osiedla, które jest objęte ochroną konserwatorską. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

9) uwaga dotyczy: Zachowanie wartości społecznych, przyrodniczych i środowiskowych obszaru powinno być jednym z kluczowych celów podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego osiedla, które jest objęte ochroną konserwatorską. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego.

W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 10) uwaga dotyczy:** Prognoza skutków finansowych dla projektu MPZP Sołacz część C wykazuje bilans na poziomie plus ok. 1 mln złotych (dokładnie plus 972 000 zł). Uważamy że w tak cennym dla mieszkańców obszarze zieleni miasto powinno zakładać wykup obszarów zieleni w celu ich zachowania w maksymalnym stopniu, co powinno być wykazane jako znaczna dopłata do tego obszaru, a nie zarobek na nim. Gdyby uwzględnić korzyści płynące z usług ekosystemów w długim terminie, ten bilans mógłby być nawet na plusie dla miasta przy jednoczesnym zachowaniu większości obszarów zieleni bez zabudowy, bo długoterminowe korzyści z tych obszarów dla mieszkańców, przyrody i miasta zapewne przewyższyłyby koszty ich wykupu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 11) uwaga dotyczy:** Zwiększenie zabudowy doliny Bogdanki spowoduje dodatkowe ilości spływu wód opadowych w kierunku cieku Bogdanki, którego koryto i okoliczne tereny w czasie ulewnych deszczy przepełniają się wodą, powodując podtopienia. Zachowując większą ilość istniejących terenów zieleni pozostawiamy naturalne tereny retencyjne, które chronią infrastrukturę i zabudowę przed zalaniem wodami opadowymi.

Przyjęty Uchwałą nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030” wskazuje istotną rolę zadrzewień w adaptacji miasta do zmian klimatu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

26. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Miłośników ROD Bogdanka

1) uwaga dotyczy: 1.Treść uwagi:

- poprzez braki w zapisach tekstu mpzp i legendy rysunku mpzp projekt nie uwzględnia szczególnego i niezwykle ważnego położenia terenu objętego opracowaniem. Zarówno w tekście jak i w legendzie pominięto definicję jak i użycie sformułowania „Klin zieleni”. Świadczyć może to o zwykłej omyłce lub też celowym deprecjonowaniu znaczenia i charakteru obszaru w stosunku do stanu faktycznego, zapisanego także w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania i obejmującego cały obszar projektu mpzp „Sołacz – cz. C”. Zważywszy także na zdefiniowanie i użycie sformułowania „Klin zieleni” w obowiązującym mpzp „Sołacz – cz.A” oraz w projekcie mpzp „Sołacz – cz. B”:

Wnioskujemy:

- uzupełnienie tekstu mpzp przez dodanie zapisu: Par. 2 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

11) Klinie zieleni – należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;

12) ochronie założenia krajobrazowego – należy przez to rozumieć zachowanie struktury kompozycyjnej miasta-ogrodu cennej ze względów architektonicznych, urbanistycznych, kulturowych i przyrodniczych.

- uzupełnienie tekstu mpzp na:

Par. 3 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

7) teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi w klinie zieleni, oznaczony symbolem ZP/WS;

8) teren zieleni urządzonej w klinie zieleni, oznaczony symbolem ZP;

9) teren ogrodów działkowych w klinie zieleni, oznaczony symbolem ZD;

- zmianę i uzupełnienie tekstu mpzp na:

Par. 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ochronę walorów krajobrazowych założenia krajobrazowego i walorów klina zieleni poprzez wprowadzenie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- uzupełnienie zapisów legendy na rysunku mpzp, określającej zabudowę do poniższego zapisu:

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w klinie zieleni

MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w klinie zieleni

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w klinie zieleni

MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej w klinie zieleni

U tereny zabudowy usługowej w klinie zieleni

UO teren zabudowy usługowej – oświaty w klinie zieleni

ZD teren ogrodów działkowych w klinie zieleni

ZP teren zieleni urządzonej w klinie zieleni

ZP/WS teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi w klinie zieleni

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby każdorazowego podawania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

2) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- oznaczony teren drogi wewnętrznej KDW (część dz. 19/2, 20, 21, 22/5, 23/5, 24/5, 25/5 i 26/14)

Wnioskuje się:

- likwidację terenu KDW i włączenie do 2MN/U i/lub 4U lub włączenie do postulowanych w uwadze nr 3 terenów ZP lub w uwadze nr 4 terenów ZP/WS.

Dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów z przyległych ulic za pomocą dróg wewnętrznych.

Wyznaczenie tej drogi wewnętrznej stanowi krok do przekształcenia części lub całości terenu oznaczonego jako ZD na inne funkcje. Teren ROD „Bogdanka” posiada zjazd i bramę bezpośrednio z ul. Pułaskiego mniej więcej w połowie szerokości terenu. Poprzecznie do zjazdu wytyczona główna wewn. alejka o szerokości umożliwiającej obsługę przez pojazdy np. do wywozu odpadów. Wyznaczona w ten sposób ulica KDW sankcjonuje strukturę właścicielską i umożliwi przekształcenie części terenu ogródków działkowych ZD na dz. Nr ew. 20 (teren w sporze własnościowym – część ogrodów ROD Bogdanka została zlikwidowana przez Polski Związek Działkowców!) i nr 21 (teren prywatny, wyłączony z ROD) w inne funkcję, choćby w sposób nieformalny lub formalny poprzez późniejszą zmianę mpzp.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

3) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- część tereny oznaczonego 2MW/U oraz część KDW (część dz. 19/2, 20, 21, 22/5)

Wnioskuje się: przeznaczenie na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturotwórczych i usług oświatowych, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie i w przyszłości usankcjonowanie prawne w tym miejscu kolektywu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania lub też lokalizację i prowadzenie działalności o tym profilu i znaczeniu w skali miejskiej innej formie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni

urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

4) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- część terenu oznaczonego 2MW/U oraz część KDW (część dz. 19/2, 20, 21, 22/5)

Wnioskuje się:

przeznaczenie na obszar zieleni parkowej ZP/WS który łącznie z uwzględnieniem uwagi nr 5 powiększy obszar zieleni w systemowym klinie zieleni – realnie przyczyni się do ochrony założenia krajobrazowego o istotnych w skali całego miasta wartościach przyrodniczych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

5) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- część terenu oznaczonego jako zieleni działkowa ZD (część działek nr 20, 21)

Wnioskuje się:

przeznaczenie terenu na obszar zieleni parkowej ZP/WS który łącznie z uwzględnieniem uwagi nr 3 i/lub 4 powiększy obszar zieleni w systemowym klinie zieleni.

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia części terenów KDW, 2MN/U będących działkami prywatnymi, prywatnymi w sporze ze Skarbem Państwa oraz także we władaniu Miasta Poznań lub Skarbu Państwa na zieleni parkową ZP lub zieleni nieurządzoną ZP/WS z pozostawieniem istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej realnie przyczyni się do

ochrony założenia krajobrazowego o istotnych w skali całego miasta wartościach przyrodniczych. Stan faktyczny terenów - dz. 20 w sporze własnościowym (część ogrodów ROD Bogdanka została zlikwidowana przez Polski Związek Działkowców!) i nr 21 – teren prywatny, wyłączony od wielu lat z faktycznego użytkowania jako ogrody działkowe – tereny podlegają stopniowej dewastacji. Część terenu KDW włączyć do terenów 4U. Wyznaczony obszar mieszkaniowo-usługowy jest bardzo rozległy. Do obsługi terenu wyznaczono drogę KDW zlokalizowaną na szwie funkcjonalnym, co ocenia się jako błędne. Obszar terenu winien być ograniczony od pasów wzdłuż ulicy Pułaskiego i al. Wielkopolskiej i nie powinien znacząco zwiększać obciążenia komunikacyjnego. Dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2 MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów. Projekt mpzp winien uwzględniać możliwość zmiany własności z rąk prywatnych lub spółek przez wykup, przejęcie, odzyskanie przez zasiedzenie przez samorząd, Skarb Państwa.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Studium przeznaczają powyższy obszar na ogrody działkowe.

6) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- dla terenu oznaczonego jako zieleń działkowa ZD – tekst mpzp par. 15

Wnioskuję się:

Zmianę i uzupełnienie tekstu poprzez określenie powierzchni zabudowy dla budynku administracyjno-socjalnego jako wielkości dopuszczalnej np. 150m². Wprowadzenie zapisów dotyczących stosowania na liniach rozgraniczających z innymi terenami (bez terenów KD) ogrodzeń ażurowych o wys. Do 1,5m. wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację: tablic informacyjnych, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, infrastruktury ogrodowej, urządzeń budowlanych, zbiorników retencyjnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu w zapisach dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m.in. dopuszcza lokalizację urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, w tym infrastruktury ogrodowej i placów zabaw. W związku z powyższym nie ma potrzeby ich powielania w kolejnych paragrafach. Ponadto plan określa zasady lokalizacji ogrodzeń oraz budynku administracyjnego na terenie ogrodów działkowych. Wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące formy ogrodzenia. Zakazuje lokalizacji

ogrodzeń wykonanych z betonowych przęseł prefabrykowanych lub pełnych od strony przestrzeni publicznej. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

7) uwaga dotyczy: Treść uwagi:

- dla terenu oznaczonego jako zieleni działkowa ZD – rysunek mpzp nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zieleni działkowej ZD

Wnioskuje się:

Zracjonalizowanie linii zabudowy poprzez pomniejszenie objętego przez nią zasięgu mając na uwadze obecną lokalizację budynku administracyjno-socjalnego oraz cel jej stosowania.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona części

uzasadnienie: Na rysunku projektu planu skorygowano przebieg linii zabudowy w szerszym zakresie, umożliwiając zmianę lokalizacji budynku administracyjnego.

8) uwaga dotyczy: Dotyczy: zapisy tekstu projektu mpzp par. 7

Treść uwagi:

- par. 7 – wprowadzenie zapisu o „stosowaniu spójnych elementów zagospodarowania w zakresie (...) nawierzchni” może doprowadzić do stosowania na terenie ZP/WS wyłącznie nawierzchni asfaltowej, jak to obecnie jest realizowane przy remoncie ciągu pieszo-rowerowego po północnej stronie rzeki Bogdanki. Celowe jest stosowanie różnych rozwiązań, dostosowanych do ich przeznaczenia oraz uwzględniające kwestie powierzchniowego spływu, odprowadzania i zatrzymywania wody opadowej. Czy w Parku Wodniczki na mocy zapisu mpzp mają być tylko nawierzchnie asfaltowe, które przyczynią się do ograniczenia retencji terenu i gwałtownego zalewania po opadach deszczu?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy dotyczące stosowania spójnych elementów zagospodarowania mają zadanie uporządkowania przestrzeni publicznej. Nie przesadzają o rodzaju zastosowanych nawierzchni. Szczegółowe rozwiązania techniczne zostaną określone w projekcie budowlanym.

9) uwaga dotyczy: Dotyczy: tereny UO, 13MW, 16MW i 17MW.

Treść uwagi:

- rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszarów UO, 13MW, 16MW i 17MW zgodnie z rysunkiem poniżej. Zmiana przeznaczenia części terenów MW będących działkami we władaniu Miasta Poznań lub Skarbu Państwa jak na rysunku poniżej.

Uzasadnienie: Przeznaczenie rozległych obszarów określonych jako mieszkaniowo-usługowe lub usługowe pomimo wyznaczenia „stref zieleni” spowoduje trwałe przekształcenie tych terenów poprzez ich dewastację przyrodniczą a przez to uszczuplenie istoty funkcjonalnej zachodniego klina zieleni. Zagospodarowanie tych obszarów może spowodować nieodwracalne zniszczenie środowiska przyrodniczego, poprzez przekształcenie obecnej zieleni, bogatej w wysokie drzewa, siedliska zwierząt i roślin na tereny „jedynie biologicznie czynne” o znikomych walorach przyrodniczych. Doprowadzenie do zwężenia tereny ZP/WS (czyli doliny rzeki Bogdanki) do pasa o szerokości od ok. 70 m (pomiędzy 1MN/U a 12MW) do 120 m (pomiędzy 3U a 10MW) zaprzecza nadrzędnej, przyrodniczej i ekologicznej funkcji jaką należy utrzymać w tym miejscu. Obecne w tym miejscu funkcje społeczne polegające na możliwości pobytu, wypoczynku mieszkańców Poznania ulegną na tym odcinku upośledzeniu. Część nieruchomości z tych obszarów pozostaje we własności publicznej. Z uwagi na stopniową zabudowę terenów zachodniego klina zieleni (także w obrębie tego planu) należy chronić i nie dopuszczać do zabudowy możliwie największego obszaru doliny rzeki Bogdanki, zwłaszcza w przedmiotowym rejonie zbliżenia do śródmieścia Poznania, co powinno być celem samorządu.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych..

10) uwaga dotyczy: Dotyczy: tereny: 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW i 16MW

Treść uwagi: pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę o następujące zapisy (kolor niebieski na rysunku poniżej):

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz utwardzania gruntu,
- w par. 10 ust 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

11) uwaga dotyczy: Dotyczy: część terenu 3U

Treść uwagi:

- wnioskuję się rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 3U wzdłuż estakady szybkiego tramwaju.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

12) uwaga dotyczy: Dotyczy: tereny: 1MNU, 3U

Treść uwagi: pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę o następujące zapisy (kolor niebieski i zielony na rysunku poniżej):

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz utwardzania gruntu,
- w par. 10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych na rysunku strefach zieleni, ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz wprowadza linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

13) uwaga dotyczy: Dotyczy: teren 16MW

Treść uwagi:

- rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 16MW zgodnie z rysunkiem poniżej. Zmiana przeznaczenia części terenów MW będących działkami we władaniu Miasta Poznań lub Skarbu Państwa (uwaga nr 9) i dodatkowy wykup części terenu (dz. Nr 66) umożliwi ochronę funkcjonalnego zachodniego klina zieleni.

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 9.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

14) uwaga dotyczy: Dotyczy: teren 13MW i 12MW

Treść uwagi:

- rozszerzyć obszar ZP/WS o obszar umożliwiający realne utworzenie ciągu pieszego łączącego dolinę Bogdanki/Park Wodziczki z terenami mieszkaniowymi poprzez ul. Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod

teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

27. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** Zakaz stawiania nowych ogrodzeń na terenach MW oraz MW/U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące formy ogrodzenia. Zakazuje lokalizacji ogrodzeń wykonanych z betonowych przęseł prefabrykowanych lub pełnych od strony przestrzeni publicznej. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia. Wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych ogrodzeń w znaczącym stopniu ograniczyłoby właściwe funkcjonowanie i użytkowanie prywatnych nieruchomości.

- 2) uwaga dotyczy:** Na terenach U i MN/U możliwość wprowadzania nowych ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 2 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące formy ogrodzenia. Zakazuje lokalizacji ogrodzeń wykonanych z betonowych przęseł prefabrykowanych lub pełnych od strony przestrzeni publicznej. Umożliwia jedynie lokalizację ogrodzeń ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia. W związku z powyższym nie wprowadzono dodatkowych obostrzeń.

- 3) uwaga dotyczy:** Zmiana przeznaczenia działek miejskich, niezabudowanych, na ZP (zieleni urządzoną...)

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi

kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 4) uwaga dotyczy:** Działki numer: 7/1, 8/1, 9/1, 53/1, 32/12, 10/1, 8/2, 9/2, 10/2, 14/21, 20, 14/22, 32, 33, 34, 59/5, arkusz 42, obręb 20

Przeznaczyć w całości pod ZP (zielen parkową) z dopuszczeniem istniejącej infrastruktury naziemnej oraz zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 5) uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 16MW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni

oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 6) **uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako UO w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 7) **uwaga dotyczy:** Część obszarów oznaczonych jako 2U i 3U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 8) **uwaga dotyczy:** Część obszaru oznaczonego jako 1MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni nieurządzonej ZO lub parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 9) **uwaga dotyczy:** Całe obszary MW/U, 3KDWxs, oraz 2KD-D w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarem określonym na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 10) **uwaga dotyczy:** Część obszaru 2MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarami określonymi na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje

niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

11) uwaga dotyczy: Lub część obszaru 2MN/U przeznaczyć na UK (kulturę).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

12) uwaga dotyczy: Część obszaru 4U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszar zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarem określonym na rysunku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

13) uwaga dotyczy: Część obszaru KDW w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP, zgodnie z obszarami określonymi na rysunku, pozostałą część obszaru KDW przeznaczyć pod zabudowę usługową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia

interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

14) uwaga dotyczy: Lub część obszaru 4U przeznaczyć pod UK (usługi kultury).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

28. Zgłaszający uwagę: Kancelaria Radcy Prawnego

uwaga dotyczy: Oznaczone wyżej działki powinny zostać przeznaczone podobnie jak sąsiednie działki na zabudowę wielorodzinną oraz zabudowę związaną z mieszkalnictwem wielorodzinnym (np. parkingi). Wskazać należy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się już budynki o podobnym przeznaczeniu. Przeznaczenie działek pod inną zabudowę w sposób nieuzasadniony obniżają jej wartość. Ponadto, przeznaczenie działek na cele zabudowy usługowej - oświaty, nie powinny dotyczyć nieruchomości znajdujących się w prywatnych rękach.

Oznaczenie nieruchomości:

nr geodezyjny 79, 21/1, 21/2, 49/2, nr arkusza mapy 41, obręb Gołęczin

nr geodezyjny 7, 61, 78, nr arkusza mapy 41, obręb Winiary

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu

przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

29. Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: W imieniu własnym składam uwagi do wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego – Sołacz część C w Poznaniu:

- tereny oznaczone jako 16MW oraz 13MW powinny pozostać terenami zielonymi występującymi w formie zieleni urządzonej lub w postaci ogródków działkowych/przydomowych. W ten sposób zostanie zachowany cenny przyrodniczo teren doliny Bogdanki.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

2) uwaga dotyczy:

- dla terenów oznaczonych jako 10MW, 11MW, 12MW winna być ograniczona linia zabudowy od strony doliny Bogdanki do wysokości istniejących już na terenie 10MW zabudowań czyli tzw. Wilii Wodniczki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowych terenów zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

3) uwaga dotyczy:

- zachodni fragment terenu 1MW/U (od strony ul. G. Maczka) mógłby przewidywać powstanie ogólnodostępnego miejsca spotkań typu plac/mini rynek.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu dla terenu 1MW/U ustala parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtuje linie zabudowy. Zabudowa ma pełnić nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także zapewniać usługi w parterach budynków. Nowy układ urbanistyczny uporządkuje i wykreuje kwartał o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Nie wyznacza terenu placu, umożliwia jednak lokalizację przestrzeni publicznej w formie placu wraz z obiektami małej architektury.

30. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Ja – (imię nazwisko), będąc jednym z współwłaścicieli nieruchomości – działki nr 62, położonej w obrębie ewidencyjnym – Gołęczin w miejscowości Poznań, wpisanej do księgi wieczystej o numerze: PO1P/00098158/9, niniejszym oświadczam, iż składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu i jednocześnie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu, na którym znajduje się działka nr 62, w taki sposób aby możliwa była jego zabudowa na cele mieszkaniowe lub usługowe.

Uzasadnienie

Zgodnie z wyłożonym ww. projektem miejscowego planu, ww. działka została ujęta w obszarze, objętym oznaczeniem UO tj. teren zabudowy usługowej – oświaty. Zauważyć w tym miejscu należy, iż działka ta pozostaje w związku faktycznym, przestrzennym i funkcjonalnym z działkami, które zostały określone jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Z tego powodu zupełnie niezrozumiałe jest dla mnie, dlaczego działka nr 62 bez wyraźnych ku temu przesłanek lokalizacyjnych, w tym wynikających z usytuowania terenu, została zakwalifikowana w sposób odmienny tj. jako teren zabudowy usługowej – oświaty. Co istotne, zakwalifikowanie terenu, na którym usytuowana jest działka z przeznaczeniem jedynie dla zabudowy usługowej – oświaty, w istotny sposób uniemożliwi mi, dokonanie w przyszłości przedsięwzięć inwestycyjnych oraz budowlanych charakterystycznych dla zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowe (budynki wielokondygnacyjne). W konsekwencji, objęcie ww. działki miejscowym planem w zaproponowanej formie, wpłynie znacząco na obniżenie wartości nieruchomości, co może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą miasta. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie przedmiotowych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 62, obr. Gołęcin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema

grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

31. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę projektowanych zapisów dotyczących działki nr 5, ark. 41, obręb Golęcin, której jestem właścicielem w następujący sposób:

- podniesienie współczynnika powierzchni zabudowy do maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

Oznaczenie nieruchomości: dz. nr 5, ark. 41, obr. Golęcin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

32. Zgłaszający uwagi: Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „Ulica”

- 1) **uwaga dotyczy:** W związku z konsultacjami społecznymi prowadzonymi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu nie zgadzamy się na zapewnienie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” możliwości poprowadzenia drogi wewnętrznej wzdłuż południowej granicy ogródków działkowych

(począwszy od ul. Pułaskiego). Uważamy, iż Rada Miasta nie powinna sprzyjać intensyfikacji ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku czy ogrodów działkowych umożliwiając prywatnym inwestorom budowę tam dróg dojazdowych. Zarówno ogrody działkowe jak i wzmiankowany park są pozostałością, znacznie już uszczuplonego kompleksu zwanego „klinem zieleni”, którego celem jest poprawa komfortu życia mieszkańców i poprawy jakości powietrza w centralnych obszarach miasta. Uważamy, iż zapewnienie możliwości budowy tej drogi przyczyni się do dalszej degradacji tegoż społecznie istotnego i przyrodniczo cennego kompleksu obszarów zielonych. Nie zgadzamy się również ze stanowiskiem, iż zapewnienie możliwości budowy tej drogi wymuszone zostało przez zapewnienie prywatnym właścicielom swobodnego dostępu do ich nieruchomości. Uważamy, iż interes społeczny w ochronie znajdującej się tam przyrody przed jej dalszą degradacją jest ważniejszy, niż interes tych właścicieli. Z tego samego powodu stoimy na stanowisku, iż możliwa zabudowa powinna się koncentrować wyłącznie wzdłuż już istniejących dróg publicznych. Zgodnie z uzasadnieniem wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r. o sygn. II OSK 1656/15 (LEX nr 2271758) organy gminy działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Stan faktyczny, w związku z którym wydano to orzeczenie dotyczył „fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania”. Uważamy, iż funkcja „klinów zieleni” jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje

niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi przeprowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

- 2) uwaga dotyczy:** W związku z tym domagamy się, aby część obszaru 2MN/U w analizowanym projekcie mpzp „Sołacz część C”, wyznaczyć jako obszary zieleni parkowej ZP z możliwością zachowania istniejącej zabudowy, zgodnie z obszarami określonymi na rycinach 1 i 2 poniżej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

33. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnioskuje o zwiększenie na terenie 3MW powierzchni zabudowy działki budowlanej z 30% na 38% (ew. 35%). Uzasadnieniem wniosku jest fakt, iż zabudowane działki wchodzące w skład tego terenu są obecnie w przeważającej części już intensywniej zabudowane.

Przykładowo:

- działka nr 82/1 zabudowana jest na poziomie 35%,
- działka nr 39 na poziomie 35%,
- działka 41 na poziomie 47%,
- działka 48/3 na poziomie 45%

I kolejne

Trudno mi znaleźć racjonalną przyczynę chęci wprowadzenia takiego ograniczenia zabudowy na terenie 3MW w przedstawionym planie. Może ona skutkować w przyszłości nawet niepotrzebnym zaniechaniem rozwoju terenu 3MW w trosce o istotną utratę istniejącej powierzchni zabudowy. Dodatkowo, przy utrzymaniu obecnej propozycji planu, działka 39 nie będzie mogła w przyszłości zostać zabudowana jako naturalne uzupełnienie ślepej ściany budynku należącego do przylegającej działki 40.

Oznaczenie nieruchomości: Teren 3MW Działka 20/41/39 (i pobliskie)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. Zwiększenie powierzchni zabudowy spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

34. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Niestety nie posiadam dokumentacji spraw, które toczą się w sprawie nieruchomości mojej rodziny. Sprawy są następujące.

- 1) Miejski Konserwator zabytków wszczął procedurę wpisania budynków przy ul. Urbanowskiej 3 do rejestru zabytków. Jest to sprzeczne z interesami mojej rodziny. Proszę o wycofanie takich działań. Nie stać nas na remont budynku, który tego wymaga.
- 2) Powstający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sołacz C” przeznaczają niektóre nasze działki pod usługi oświaty. Co ciekawe, teren miejski tuż obok – bezpośrednio przy granicy i szkoły, i gruntów naszej rodziny nie jest przeznaczony pod takie usługi. Przy wyłożeniu projektu do publicznej wiadomości zgłaszaliśmy nasze uwagi, ale nie zostały uwzględnione.

Jeśli Pan prezydent zamierza taki plan poddać zatwierdzeniu, proszę o podanie jak najkrótszego terminu wykupu tej ziemi po cenach rynkowych. Prace nad planem

proceedzi Miejska Pracownia Urbanistyczna. Oba te działania jednostek miejskich są krzywdzące naszą rodzinę, a dla mnie to, można powiedzieć, sprawa życia i śmierci, gdyż jestem w bardzo trudnej sytuacji życiowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Prosilibyśmy o wyznaczenie na działce 52/2 z arkusza 42 usług sportu. Ze względu na teraźniejszą i przyszłą działalność Klubu Sportowego Leśnik wnoszę uwagę aby działkę nr 20/42/52/2 przeznaczyć na teren usług sportu i rekreacji z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, ok. 80% (ZP/US). Myślę, że znacznie by to pomogło w działalności naszego Klubu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar, na którym zlokalizowany jest klub sportowy, znajduje się na terenie zieleni wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni i charakteryzuje

się dużą wartością przyrodniczą. Celem planu jest ochrona terenów zieleni wzdłuż rzeki Bogdanka, podnoszenie ich atrakcyjności i jakości. Przeobrażenia w obrębie tego obszaru respektują środowiskowe, kulturowe i historyczne wartości miejsca. Jednakże projekt planu ustala na tym obszarze parametry zabudowy oraz lokalizację budynków o funkcji sportu, w tym zaplecza socjalnego i administracyjnego dla obiektów sportowych. Ponadto dopuszcza lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych. W związku z powyższym nie ma potrzeby, w ramach obszaru charakteryzującego się dużą wartością przyrodniczą, wydzielania terenu usług sportu i rekreacji.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65 pod budownictwo wielorodzinne MW/MN, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich nieruchomości działek położonych w tej samej linii zabudowy wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: W nawiązaniu do dzisiejszej rozmowy przesyłam prośbę z wprowadzeniem uwagi do Planu. Jako klub sportowy utrzymujemy się ze składek, darowizn i umów sponsorskich z różnymi instytucjami (w tym Miastem Poznaniem – Młodzieżowe Centrum Sportu), które wymagają na nas zamieszczenie stałej informacji o sponsoringu lub ich banneru reklamowego w widocznym miejscu na naszym terenie. Stąd wniosek żeby dla terenie działki 52/2 z arkusza 42 zwiększyć powierzchnię pojedynczego szyldu do 8-10 m². To pozwoli w sposób zgodny z Planem wywiązywanie się z naszych umów ze sponsorami a także dalsze istnienie Klubu. Reklamy w większości będą się znajdować na wewnętrznych przegrodzeniach mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa (np. płotek pomiędzy płytą torów a ciągiem komunikacyjnym, płot na wale będący dodatkowym zabezpieczeniem). Dodatkowo prosilibyśmy aby na tej samej działce dodać usługi sportu ze względu na planowany rozwój Klubu z zastrzeżeniem powierzchni biologicznie czynnej przynajmniej w 80%.

Pismo z dnia 26.04.2021

Prosilibyśmy o wyznaczenie na działce 52/2 z arkusza 42 usług sportu. Ze względu na teraźniejszą i przyszłą działalność Klubu Sportowego Leśnik wnoszę uwagę aby działkę nr 20/42/52/2 przeznaczyć na teren usług sportu i rekreacji z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, ok. 80% (ZP/US). Myślę, że znacznie by pomogło w działalności naszego Klubu.

25.02.2021

Ponownie piszę jako członek zarządu w imieniu KS Leśnik w Poznaniu.

Dziękujemy bardzo za uwzględnienie naszych uwag, bardzo nam ułatwią realizację inwestycji. Wiem, że przegapiliśmy termin, ale z powodu obecnie realizowanej inwestycji związanej z Młodzieżowymi Centrami Sportu mamy małe urwanie głowy. Czy istniałaby jeszcze możliwość wydzielenia na działce 52/2 z arkusza usługę sportu? Ze względu na teraźniejszą i przyszłą działalność klubu sportowego wnoszę uwagę aby działkę nr 20/42/52/2 przeznaczyć na teren usług sportu i rekreacji z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej (ZP/US). Myślę, że znacznie by to pomogło w działalności naszego Klubu.

Mam nadzieję że jeszcze nie jest za późno na takie zgłoszenie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar, na którym zlokalizowany jest klub sportowy znajduje się na terenie zieleni wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni,

charakteryzującej się dużą wartością przyrodniczą. Ponadto na obszarze Sołacza występują budynki tworzące historyczny układ urbanistyczny dzielnicy, wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Celem planu jest ochrona terenów zieleni wzdłuż rzeki Bogdanka, podnoszenie ich atrakcyjności i jakości oraz ustalenie zasady ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego i budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Przeobrażenia w obrębie tego obszaru respektują środowiskowe, kulturowe i historyczne wartości miejsca. W celu zniwelowania negatywnego oddziaływania reklam na przestrzeń publiczną ustalono restrykcyjne zasady ich lokalizacji. Jednakże projekt planu umożliwia umieszczenie szyldów na budynkach o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1% powierzchni danej elewacji budynku. Ponadto projekt planu dopuszcza możliwość lokalizacji szyldów na ogrodzeniach o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m².

Projekt planu na terenie klubu sportowego ustala parametry zabudowy oraz lokalizację budynków o funkcji sportu, w tym zaplecza socjalnego i administracyjnego dla obiektów sportowych. Ponadto dopuszcza lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych. W związku z powyższym nie ma potrzeby, w ramach obszaru wchodzącego w skład północno-zachodniego klina zieleni i charakteryzującego się dużą wartością przyrodniczą, wydzielania terenu usług sportu i rekreacji.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod budownictwo wielorodzinne MW, zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie

procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

5. Zgłaszający uwagę: Darex sp. z o.o.

uwaga dotyczy: Niniejszym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu, w zakresie obejmującym część nieruchomości, przy ul. Pułaskiego, działka nr 20, obręb Gołęcin z terenów zieleni/ogrodów działkowych na tereny mieszkaniowo/usługowe.

Przedmiotowa nieruchomość o pow. 0,9251 ha położona jest w Poznaniu w rejonie ulicy Pułaskiego i Alei Wielkopolskiej (za budyniem byłego dealera Peugeot). Na działce tej od dnia 30.10.2020 r., zgodnie z zawartym w dniu 03.07.2020 r. porozumieniem, nie ma już ogrodów działkowych.

W związku z brakiem tytułu prawnego Rodzinnych Ogrodów Działkowych Bogdanka do terenów objętych działką nr 20, Zarząd w imieniu Polskiego Związku Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie Okręg w Poznaniu oraz w imieniu poszczególnych użytkowników ogrodów działkowych znajdujących się na terenie działki nr 20, w dniu 03.07.2020 roku podpisał porozumienie o wydaniu nieruchomości stanowiącej część działki nr 20 na rzecz Właściciela tj. Darex sp. z o.o.

Porozumienie to zostało w dniu 24.09.2020 roku zatwierdzone uchwałą nr 258/2020 Krajowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców w sprawie likwidacji prawnej części ROD „Bogdanka” w Poznaniu.

Obecnie, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest w opracowaniu (Sołacz – część C) na terenie działki nr 20 przewiduje ogrody działkowe. Projekt planu opiera się na informacjach zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z aktualnego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stan prawny gruntów.

W związku z powyższym, mając na uwadze zmianę statusu terenów objętych działką nr 20 – likwidacją ogrodów działkowych w dniu 30.10.2020 roku, wnoszę o zmianę określenia sposobu użytkowania tej części planu miejscowego obejmującego działkę nr 20 z terenów zieleni / ogrodów działkowych na tereny mieszkaniowo / usługowe, lub wnoszę o zawieszenie prac nad uchwaleniem planu miejscowego do czasu aktualizacji Studium w tym zakresie.

Tym bardziej, iż według Studium z 2008 r., teren objęty działką nr 20 miał być już przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe i usługi.

Ponadto wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 20, w części oznaczonej w projekcie jako 2MN/u pod budownictwo jednorodzinne oraz budownictwo wielorodzinne (symbol MN/MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania.

Pozostawienie projektu planu miejscowego w obecnym kształcie stwarza podstawy do wystąpienia o roszczenia odszkodowawcze wobec Miasta Poznania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 20 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni, wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów

przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 21 pod budownictwo jednorodzinne oraz pod budownictwo wielorodzinne (symbol MN/MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania.

Uzasadnienie

Przeznaczenie przedmiotowej działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części pod budownictwo jednorodzinne i usługi oraz w części pod ogrody działkowe niezgodne jest z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania oraz stanem faktycznym istniejącym na nieruchomości od 20 lat.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania w części według projektu przewidzianej pod budownictwo jednorodzinne i usługi, działka przewidziana jest pod budownictwo jednorodzinne (symbol Mn/MW). Natomiast w części gdzie według projektu przewidziana jest pod ogrody działkowe od 20 lat nie ma ogrodów działkowych.

Tak więc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cała działka winna być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz budownictwo wielorodzinne (symbol MN/MW).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Południowa część działki nr 21 w projekcie planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Natomiast północna część działki nr 21 w projekcie planu oraz w Studium zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego

i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 21 pod budownictwo jednorodzinne oraz pod budownictwo wielorodzinne (symbol MN/MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania.

Uzasadnienie

Przeznaczenie przedmiotowej działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części pod budownictwo jednorodzinne i usługi oraz w części pod ogrody działkowe niezgodne jest z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania oraz stanem faktycznym istniejącym na nieruchomości od 20 lat.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania w części według projektu przewidzianej pod budownictwo jednorodzinne i usługi, działka przewidziana jest pod budownictwo jednorodzinne (symbol MN/MW). Natomiast w części gdzie według projektu przewidziana jest pod ogrody działkowe od 20 lat nie ma ogrodów działkowych.

Tak więc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cała działka winna być przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne oraz budownictwo wielorodzinne (symbol MN/MW).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Południowa część działki nr 21 w projekcie planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową zgodnie z „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”. Natomiast północna część działki nr 21 w projekcie planu oraz w Studium zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością

przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelного założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelного założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby

ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie

procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki nr 65 pod wielorodzinne (symbol MW), zgodne z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

15. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Sołacz

uwaga dotyczy: Rada Osiedla po zapoznaniu się z projektem oraz opinią mieszkańców osiedla, postanowiła przychylić się do uwagi zgłoszonej przez mieszkańców polegającej na włączeniu do obszaru zieleni ZP/WS części terenu 16MW. Pozwoli to zachować cenny przyrodniczo teren, w zachodnim klinie zieleni, o dużym znaczeniu retencyjnym, ekologicznym i krajobrazowym. Rada Osiedla pragnie podziękować mieszkańcom za zaangażowanie w dyskusję nad propozycją planu, liczny udział w spotkaniach organizowanych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną, a także zebranie ponad 200 podpisów pod uwagą dotyczącą obszaru 16MW.

Rada Osiedla popiera uwagę mieszkańców i wnosi o jej uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C”, a następnie o jak najszybsze przyjęcie planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znaczącą część terenu oznaczonego symbolem 16MW przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając tym samym obszar parku. Jednakże biorąc pod uwagę lokalizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz otaczające ją zagospodarowanie w północnej części terenu 16MW, pozostawiono dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej.

16. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Dz. nr 27, 18, 17, ark. 41, obr. 20, ul. Drzymały.

W związku z wyłożeniem ww. projektu mpzp do publicznego wglądu wnoszę o wprowadzenie następujących zmian:

- 1) umożliwienie zabudowy w granicy lub
- 2) wprowadzenie zapisu dla terenu 5MW pozwalającego na realizację zabudowy zwartej zdefiniowanej w projekcie uchwały.

Działki objęte wnioskiem są wąskie (front ok. 11 m). Ze względu na ich parametry oraz istniejące na sąsiednich działkach budynki nie ma możliwości realizacji zabudowy z zastosowaniem zapisów projektu planu (w zakresie parametrów zabudowy) i jednoczesnego uwzględnienia przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie spełnienia warunku minimalnego czasu nasłonecznienia. W pobliżu, a nawet na wnioskowanym obszarze (na terenie 5MW) istnieją już budynki zlokalizowane przy granicy działki, czego wyraźnym przykładem może być budynek usytuowany dz. nr 18 i 17. Również budynki od ul. Urbanowskiej (dz. nr 10, 11, 12, 13, 14) zostały zlokalizowane przy granicach działek, w tym w formie zabudowy zwartej (ściany boczne budynków zlokalizowane są przy granicy z sąsiednią działką budowlaną). Należy podkreślić, że dla działki nr 27 została już wydana decyzja o warunkach zabudowy, umożliwiająca budowę budynku w granicy.

Zapisy projektu planu nie uwzględniają uwarunkowań przedmiotowych działek, uniemożliwiając tym samym wykorzystanie ich potencjału i zabudowę wg ustaleń planu, co negatywnie wpłynie na wartość rynkową nieruchomości.

W związku z powyższym proszę o wprowadzenie zmian do projektu mpzp, pozwalających na realizację zabudowy w granicy działki.

Ponadto pragnę podkreślić, że jestem w posiadaniu zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości – działki nr 16 na budowę w granicy.

Informuję także, że jako właściciel działki nr 17 w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej wpisane jest Miasto Poznań podczas gdy w rzeczywistości jestem nim ja. Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce z dnia 24 marca 2021 roku Sygnatura akt IX Ns 1107/20/7 zostało stwierdzone zasiedzenie własności tej działki na moją rzecz.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych nieruchomości dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej. Jednakże dla terenu 5MW/U nie wprowadzono zapisów dotyczących zabudowy zwartej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala lokalizację zabudowy zwartej dla budynków tworzących układ pierzejowy wzdłuż ulicy Nad Wierzbakiem. Natomiast przy ulicy Drzymały występuje mniej intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, umiejscowiona wzdłuż uporządkowanej linii zabudowy, która nie tworzy zwartego układu w formie pierzei.

17. Zgłaszający uwagę: Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Zarząd Dzielnicy Poznań-Jeżyce

uwaga dotyczy: W imieniu Towarzystwa Przyjaciół Dzieci Zarządu Dzielnicowego Poznań – Jeżyce w Poznaniu, niniejszym składamy następujące uwagi w postaci zmiany przeznaczenia obszaru 1 MW/U (południowej część od strony ulicy Michała Drzymały), przeznaczając pod teren zabudowy usługowe – oświatowej (UO), tym samym zachowaniu obiektu Szkolnego Schroniska młodzieżowego TPD na wskazanym terenie, jako obiektu o charakterze oświatowym oraz jako bazy noclegowej dla grup dzieci i młodzieży, ale również o walorze kulturowym dla lokalnej społeczności osiedla Sołacza. Jednocześnie wnioskujemy o zapis obowiązku zachowania i ochrony istniejącej zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu umożliwiają uporządkowanie mocno zdegradowanego terenu i wykreowanie kwartału o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Wyznaczona w planie droga 2KD-D ma zapewnić obsługę komunikacyjną zarówno dla

projektowanej, jak i istniejącej zabudowy, w ramach której istnieje możliwość realizacji miejsc postojowych. Plan wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. W ramach określonej funkcji plan umożliwia funkcjonowanie, a także poprawę stanu technicznego istniejącego schroniska młodzieżowego, które jest zlokalizowane w południowej części terenu. W związku z powyższym nie ma potrzeby wyodrębnienia terenu pod funkcję usług oświaty.

18. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** Działając w imieniu i na rzecz Pani imię i nazwisko zam. w Poznaniu (dalej jako: Zgłaszająca uwagi lub Wnioskodawczyni), współwłaścicielki nieruchomości obejmujących działki o nr ewid. 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały w Poznaniu (obręb Gołęcin, ark. mapy 41), na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ (dalej jako: upzp), w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu (obwieszczenie z dnia 12 kwietnia 2021 roku) (dalej jako: projekt planu lub projekt mpzp), na podstawie pełnomocnictwa dołączonego do pisma z dnia 14 września 2020 r. zawierającego uwagi do projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym zgłaszam uwagi do projektu planu, w zakresie, w jakim:

- dla terenu 5 MW przewiduje on parametry zabudowy mniej korzystne niż dla sąsiedniego obszaru MW/U;
- przeznacza teren obejmujący działkę o nr ewid. 61 pod zieleń.

I w konsekwencji wnoszę o;

dopuszczenie dla terenu 5MW parametrów zabudowy analogicznych jak parametry ustalone dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością

przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym zwiększenie wysokości, przyczyni się do jej intensyfikacji i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej, dla terenu 5MW i 17MW przyjęcie zapisu planu: „udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej”;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy.

Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyczyni się do jej intensyfikacji i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 3) uwaga dotyczy:** przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod parking ogólnodostępny, zamiast pod zielen jak zaproponowano w projekcie planu (jeśli w ocenie organów planistycznych nie jest możliwe przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną).

Uzasadnienie

Zgłaszająca uwagi jest współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem. Całkowicie sprzeciwia się ona przeznaczeniu jednej z jej nieruchomości (działka na 61) pod zielen. Nie są Pani Joannie Ostrowskiej znane powody, dla których konieczne byłoby powiększanie jej kosztem i tak już bardzo rozległego terenu zieleni. W jej przekonaniu dużo korzystniejszym rozwiązaniem dla lokalnej społeczności, byłoby zaplanowanie na tym terenie parkingu ogólnodostępnego.

Z tematyką parkowania od dawna borykają się zarówno lokalne władze, inwestorzy jak i mieszkańcy w życiu codziennym. Problem ten nie omija też terenów objętych wnioskiem. W sąsiedztwie działek mojej mocodawczyni znajduje się bowiem szkoła jak i wiele nowych inwestycji, generujących bardzo duże natężenie ruchu samochodowego. Obecna infrastruktura nie zapewnia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na tym terenie. Przeznaczenie dz. nr 61 pod teren ogólnodostępnego parkingu, byłoby więc idealnym sposobem jej zagospodarowania. Realizowałoby to potrzeby lokalnej społeczności jak i oczekiwania Wnioskodawczyni co do możliwości racjonalnego zagospodarowania stanowiącej jej własność działki (przyp. pierwotnie wnioskowała ona o zabudowę wielorodzinną dla tego terenu).

Mając na uwadze strukturę własności działek na tym obszarze, pozbawienie Zgłaszającej uwagi możliwości jakiegokolwiek zagospodarowania działki nr 61 (co ma miejsce w przypadku zaplanowania tam terenów zieleni), powoduje, że wysoce utrudnione, jeśli nie niemożliwe staje się zagospodarowanie stanowiącej jej własność działki nr 49/2 (przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - teren 17MW). Działki 49/2 i 61 ze względu na swój kształt oraz parametry, a przede wszystkim strukturę własnościową, powinny być traktowane jako jeden teren inwestycyjny.

Ponownego podkreślenia wymaga, że Zgłaszająca uwagi od lat podejmuje starania o umożliwienie jej zabudowy objętych wnioskiem terenów przez wydanie na jej rzecz

decyzji o warunkach zabudowy (co podkreśla już po raz trzeci w toku obecnej procedury planistycznej). Do dziś pozostaje ona jednak niewysłuchana.

Abstrahując nawet od dz. nr 61, proponowane w obecnym projekcie rozwiązania z zakresu planowania przestrzennego są niedostosowane do ukształtowanej wiele lat temu struktury działek i funkcjonującego na tym terenie ładu przestrzennego. Ze względu na sąsiedztwo obszaru MW/U oraz sąsiedztwo wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej naprzeciwko nieruchomości Wnioskodawczyni, zasadnym byłoby dopuszczenie na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MW, parametrów zabudowy analogicznych jak dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy. Nie zaburzyłoby to ładu przestrzennego, a pozwoliłoby lepiej zagospodarować nieruchomość Zgłaszającej uwagi i powiązać jej zabudowę z tą zlokalizowaną na obszarze MW/U. Powyższe umożliwiłoby nadto, zmniejszenie poziomu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W poprzednim wniosku z dnia 16 lutego 2021 roku, Zgłaszająca uwagi przedkładała koncepcję zagospodarowania nieruchomości objętych wnioskiem. Uwzględnienie przedmiotowej propozycji w projekcie planu, w pełni realizowałoby interes Pani Joanny Ostrowskiej. Dopuszcza ona jednak niewielkie jej modyfikacje, uwzględniające m.in. kwestię ogólnodostępnego parkingu.

Ze względów wskazanych w wyżej przywołanym piśmie, aktualne pozostaje również ryzyko, że ustalenia projektu planu w zakresie w jakim przewidują ochronę budynku przy ul. Urbanowskiej 3 mogą się zdezaktualizować.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były

odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz na miejsca postojowe, przyczyni się do jej intensyfikacji i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

19. Zgłaszający uwagę: ASMA PRO sp. z o.o.

- 1) **uwaga dotyczy:** Projekt mpzp nie uwzględnia parametrów budynku przewidzianego do realizacji na tym terenie i posiadającego prawomocne pozwolenie na budowę.

Proponowane zapisy:

§10 pkt 1 dodać możliwość wysunięcia wykuszy przed nieprzekraczalną linię zabudowy – o 1,8m –zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, na podstawie której wykonano projekt budowlany,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m. Ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 2,0 m do 4,0 m od drogi publicznej. Wyznaczone linie zabudowy zwiększają przestrzeń lokalizacji nowych budynków w stosunku do wydanej decyzji pozwolenia na budowę. Umożliwiają zwiększenie potencjału inwestycyjnego przedmiotowych nieruchomości i zrealizowanie zabudowy, która została zaprojektowana na podstawie wydanej decyzji administracyjnej. W związku z powyższym nie jest zasadne dopuszczenie większego wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy.

- 2) **uwaga dotyczy:**

W rysunku planu usunąć "ścięcia" (na skrzyżowaniu tzw. łącznika ul. Drzymały z ulicami Drzymały i Urbanowską) nieprzekraczalnych linii zabudowy ponieważ budynki w prawomocnym pozwoleniu na budowę lokalizowane były na obowiązkowych liniach zabudowy od strony ul. Urbanowskiej i Drzymały i naroża tych budynków zostały zaprojektowane w miejscach przecięcia się linii zabudowy - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, na podstawie której wykonano projekt budowlany.

UZASADNIENIE:

Prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę nr 655/2019 z 5.04.2019 została przeniesiona na naszą spółkę decyzją z dnia 1.08.2019 (decyzja ostateczna).

Projekt budowlany został wykonany na podstawie decyzji o zmianie decyzji z dnia 20 marca 2014 (zmieniającą decyzję o warunkach zabudowy nr 737/2009 z dnia 23.07.2009), której zapisy stanowiły :

- dopuszcza się wysunięcie maksymalnie 30% długości elewacji na głębokości do 1,8m przed obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy elementów takich jak: balkony, wykusze, elementy osłon przeciwsłonecznych, okapy, gzymsy, pochylnie oraz schody zewnętrzne,
- wysokość budynków do 13m.

Nie uwzględnienie w projekcie mpzp parametrów wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę jest naruszeniem naszego interesu prawnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone w miejscowym planie nieprzekraczalne linie zabudowy zwiększają przestrzeń lokalizacji nowych budynków w stosunku do wydanej decyzji pozwolenia na budowę. Umożliwiają zwiększenie potencjału inwestycyjnego przedmiotowych nieruchomości i zrealizowanie zabudowy, która została zaprojektowana na podstawie wydanej decyzji administracyjnej. Wyznaczony pas drogowy wraz ze ścieżką narożnym, które jest jego częścią, umożliwiają właściwe rozproszczenie ruchu i bezpiecznie włącznie się w ulicę Urbanowską.

20. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** Ponownie wnoszę następujące uwagi do planu:

- Dla działek wzdłuż nowoprojektowanej ulicy 2KD-D zwiększyć procent zabudowy do 50%, intensywność do 2,5.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory

architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyczyni się do jej intensyfikacji i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** Dla działki nr 61 (obręb Gołęczin, arkusz 41) pozostawić funkcję mieszkaniową MW – to znaczy zawrzeć działkę w obszarze 17MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyczyni się do jej intensyfikacji i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

21. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Miłośników ROD Bogdanka

- 1) uwaga dotyczy:** Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zmianami) działając w imieniu publicznym składam następujące uwagi do projektu planu (mpzp):

Wnioskuję się - uzupełnienie tekstu mpzp Par. 2 o dodanie zapisów:

11) klinie zieleni - należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;

oraz uzupełnienie zapisów legendy na rysunku mpzp, do poniższego treści :

ZP teren zieleni urządzonej w klinie zieleni

ZP/WS teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi w klinie zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

- 2) uwaga dotyczy:** Wnioskuję się - uzupełnienie tekstu mpzp Par. 2 o dodanie zapisów:

12) ochronie założenia krajobrazowego - należy przez to rozumieć zachowanie struktury kompozycyjnej miasta-ogrodu cennej ze względów architektonicznych, urbanistycznych, kulturowych i przyrodniczych.

Uzasadnienie do p. 1 i 2:

Poprzez braki w zapisach tekstu mpzp i legendy rysunku mpzp projekt nie uwzględnia szczególnego i niezwykle ważnego położenia terenu objętego opracowaniem. Zarówno

w tekście jak i w legendzie pominięto definicję jak i użycie sformułowania „Klin zieleni”. Przytaczany na rysunku planu wyrys ze studium nie ma pokrycia w treści mpzp. W ślad do wnioskowanych uzupełnień winien być uważnie uzupełniony tekst projektu mpzp o użycie tych definicji. Pomimo obszaru objętego projektem mpzp Sołacz cz. C nie należy zawężać jego odczytywania bez kontekstu położenia obok alei Wielkopolskiej

(proj. mpzp Sołacz część D) tworzącej podobnie jak zabudowa dalszej części Sołacza strukturę kompozycyjną miasta-ogrodu. Za rażące można uznać tak zróżnicowane traktowanie tych kwestii w odniesieniu do zapisów obowiązującego mpzp „Sołacz - cz. A” oraz w projekcie mpzp „Sołacz - cz. B”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

3) uwaga dotyczy: Wnioskuje się - likwidację wyznaczenia terenu KDW i włączenie do 2MN/U i 4U.

Uzasadnienie: dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów z przyległych istniejących ulic lub za pomocą dróg wewnętrznych. Wyznaczenie w tym miejscu KDW ma charakter szwu między-strukturalnego o negatywnym oddziaływaniu na zagospodarowanie przyległego terenu zieleni ZD i w konsekwencji prowadzący do jego przekształcenia na tereny zabudowane.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

- 4) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje się - część terenu oznaczonego jako zieleń działkowa ZD (część działek nr 20, 21) przeznaczyć na teren w obszarze zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi ZP/WS, który powiększy obszar zieleni urządzonej w systemowym klinie zieleni miasta Poznania.

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia części terenów ZD, które są nieruchomościami prywatnymi, lub własnością spółek w sporze ze Skarbem Państwa na zieleń ZP/WS realnie przyczyni się do ochrony tego fragmentu założenia krajobrazowego o istotnych w skali całego miasta wartościach przyrodniczych. Stan faktyczny terenów - dz. 20 w sporze własnościowym (część ogrodów ROD Bogdanka została zlikwidowana przez Polski Związek Działkowców) i nr 21 - teren prywatny, wyłączony od wielu lat z faktycznego użytkowania jako ogrody działkowe - tereny podlegają stopniowej dewastacji. Wykup terenów przez samorząd i zakończenie sporu własnościowego może stanowić realny sposób na ochronę cennego przyrodniczo fragmentu miasta. Podnoszenie argumentu o braku takiej praktyki wobec terenów zieleni jest absurdalne wobec powszechnej praktyki wykupu terenów na cele infrastruktury np. drogowe

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, które przeznacza powyższy obszar na ogrody działkowe. Jednakże mpzp dopuszcza przeznaczenie terenu ogrodu działkowego lub jego części pod park.

- 5) **uwaga dotyczy:** Wnioskuje się - część terenu oznaczonego jako 16MW przeznaczyć na teren w obszarze zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi ZP/WS, który umożliwi ochronę funkcjonalnego zachodniego klina zieleni miasta Poznania i powiększy obszar zieleni urządzonej w obszarze mpzp.

Uzasadnienie: przeznaczenie rozległych obszarów określonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomimo wyznaczenia "stref zieleni" spowoduje trwałe przekształcenie tych terenów poprzez ich dewastację przyrodniczą a przez to uszczuplenie istoty funkcjonalnej zachodniego klina zieleni miasta Poznania. Zagospodarowanie tych obszarów spowoduje nieodwracalne zniszczenie środowiska

przyrodniczego, poprzez przekształcenie obecnej zieleni, bogatej w wysokie drzewa, siedliska zwierząt i roślin na tereny, „jedynie biologicznie czynne” o znikomych walorach przyrodniczych. Doprowadzenie do zwężenia terenu ZP/WS (czyli doliny rzeki Bogdanki) do wąskiego pasa pomiędzy 1MN/U a 12MW) oraz pomiędzy 3U a 10MW zaprzecza nadrzędnej, przyrodniczej i ekologicznej funkcji jaką należy utrzymać w tym miejscu. Obecne w tym miejscu funkcje społeczne polegające na możliwości pobytu, wypoczynku mieszkańców Poznania ulegną na tym odcinku upośledzeniu. Dla dobra miasta Poznania istotny jest wykup tych nieruchomości i wyłączenie z możliwości zabudowy. Z uwagi na stopniową zabudowę terenów zachodniego klina zieleni (także w obrębie tego planu) należy chronić i nie dopuszczać do zabudowy możliwie największego obszaru doliny rzeki Bogdanki, zwłaszcza w przedmiotowym rejonie zbliżenia do śródmieścia Poznania, co powinno być celem samorządu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znaczącą część terenu oznaczonego symbolem 16MW przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając tym samym obszar parku. Jednakże biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz otaczające ją zagospodarowanie, w północnej części terenu 16MW pozostawiono dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej.

6) uwaga dotyczy: Dotyczy terenów: 3U, 1MN/U, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW i 16MW

Wnioskuje się - pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę przez wprowadzenie następujących wybranych lub wszystkich zapisów:

- zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
- zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- nakazu ochrony istniejącej zieleni jak dla obszarów ZP/WS.

Uzasadnienie: wprowadzenie ww. zapisów przyczyni się do ochrony tych fragmentów terenów przed ich dewastacją przyrodniczą a przez to przed uszczupleniem istoty funkcjonalnej zachodniego klina zieleni miasta Poznania. Zagospodarowanie tych obszarów jako części terenu przynależnej do zabudowy spowoduje nieodwracalne zniszczenie środowiska przyrodniczego, poprzez przekształcenie obecnej zieleni, bogatej w wysokie drzewa, siedliska zwierząt i roślin na tereny jedynie biologicznie

czynne - o znikomych walorach przyrodniczych. Stosowanie choćby ażurowych w 60% ogrodzeń zaburza przyrodnicze funkcjonowanie klina zieleni. Obecne w części tych miejsc funkcje społeczne polegające na możliwości pobytu, wypoczynku mieszkańców Poznania ulegną upośledzeniu. Z uwagi na stopniową zabudowę terenów zachodniego klina zieleni (także w obrębie tego planu) należy chronić i nie dopuszczać do takich przekształceń dalszych obszarów doliny rzeki Bogdanki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację grodzień ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Ponadto mpzp przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń i możliwości realizacji kondygnacji podziemnych znacznie ograniczyłoby prawo własności i mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

22. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Uwaga merytoryczna:

Dla terenu 6MW proponuję wprowadzić definicję wysokości budynku jako wysokość elewacji od strony ul. Urbanowskiej i ul. Drzymały (umożliwienie zabudowy kaskadowej na znacząco opadającym terenie - jak na działkach sąsiednich),

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pojęcie wysokości zabudowy zostało określone w przepisach odrębnych. Ponadto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zwiększono wysokość budynku z dachem skośnym do 13 m, dopasowując projektowane budynki do zabudowy zlokalizowanej na tym terenie. Wzdłuż ulicy Drzymały i ulicy

Urbanowskiej dominuje zabudowa niska do trzech kondygnacji nadziemnych. Dopuszczenie realizacji zabudowy kaskadowej umożliwiłoby budowę budynku wyższego, który nie kontynuuje formy zabudowy układu urbanistycznego wyznaczonego wzdłuż tych ulic.

- 2) **uwaga dotyczy:** ustalić wysokość budynków do 13 m (§10 pkt 4 lit. c) - jak dla działek sąsiednich przy ul. Urbanowskiej i ul. Drzymały jak opracowaniu udostępnionym w trakcie dyskusji publicznej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zwiększono jedynie wysokość budynku z dachem skośnym do 13 m. Umożliwiło to dopasowanie projektowanych budynków do zabudowy zlokalizowanej na tym terenie. Wzdłuż ulicy Drzymały i ulicy Urbanowskiej dominuje zabudowa niska z dachami skośnymi do trzech kondygnacji nadziemnych. Dopuszczenie wyższej zabudowy spowodowałoby realizację budynków niekontynuujących formy zabudowy układu urbanistycznego wyznaczonego wzdłuż tych ulic.

- 3) **uwaga dotyczy:**

–dopuszczyć czwartą kondygnację dla zabudowy, jeśli jest częścią (drugim poziomem) mieszkania położonego na trzeciej projektowanej kondygnacji (zapis nie ma wpływu na wysokość budynku, a ułatwia organowi wydającemu pozwolenie na budowę nie definiowania na nowo pojęcia antresoli)

UZASADNIENIE:

Nieruchomość położona na dz. 30 i 31 posiada różnice wysokości 4,69m między najwyższą rzędną chodnika ul. Urbanowskiej, a najniższą ul. Drzymały - bezpośrednio przy granicy działki. W praktyce, przyjmuje się, że jeżeli pojęcie wysokości budynku nie jest zdefiniowane w planie, stosuje się określenie wysokości budynków z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W przypadku realizacji jednego budynku na terenie 6MW powstaje sytuacja, w której budynek może mieć wysokość od strony ul. Drzymały o ponad 4 metry wyższą niż określona w planie - w przypadku lokalizacji najniższego wejścia od strony ul. Urbanowskiej lub być o ponad 4m niższy niż budynki sąsiednie przy ul. Urbanowskiej - w przypadku lokalizacji najniższego wejścia od strony ul. Drzymały.

Powyższe powoduje całkowitą bezradność organu wydającego pozwolenie na budowę , jednak bez woli pozostawienia autorowi projektu budowlanego (uprawnionemu

architektowi) możliwości kształtowania formy optymalnej pod względem estetycznym - w kontekście istniejącej (zarówno historycznej jak i nowo powstałej) zabudowy.

Projekt budowlany posiadający prawomocne pozwolenie na budowę został zrealizowany na podstawie całkowicie zdezaktualizowanej decyzji o warunkach zabudowy z 2009 r. Możliwość wykonania projektu zamiennego na podstawie ustaleń mpzp Sołacz - część C pozwoliłoby na spełnienie wymagań art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

–uaktualnienia jakości estetycznej projektowanej zabudowy - w kontekście nowych realizacji,

–dostosowanie poziomu posadowienia i wysokości zabudowy do budynków na działkach sąsiednich,

brak konieczności wykonywania wielu wjazdów na działkę - zwłaszcza mocno ingerującego w kompozycję układu – z tzw. łącznika ul. Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zwiększono wysokość budynku z dachem skośnym do 13 m, dopasowując projektowane budynki do zabudowy zlokalizowanej na tym terenie. Wzdłuż ulicy Drzymały i ulicy Urbanowskiej dominuje zabudowa niska do trzech kondygnacji nadziemnych. Dopuszczenie wyższej zabudowy umożliwiłoby realizację budynków niekontynuujących formy zabudowy układu urbanistycznego wyznaczonego wzdłuż tych ulic. W mpzp poprzez wyznaczone linie zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy zwiększono potencjał inwestycyjnych tych działek.

23. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Niniejszym wnioskuję o zachowanie terenu 12MW jako strefy zieleni oraz zachowanie i ochronę formuły obecnie istniejącego przejścia komunikacyjnego (zwanego przez mieszkańców Narnią) biegnącego od ul. Drzymały do Parku Wodniczki.

Uzasadnienie:

Obecna formuła przejścia jest sprawdzonym, wygodnym i najczęściej użytkowanym duktem komunikacyjnym w tej części Sołacza. Zarówno bliższa i dalsza społeczność korzysta z tego wyjątkowego , niezwykle urokliwego skrótu komunikacyjnego. Odebranie Narni bądź jej przesunięcie (jak to się proponuje) zaburzy dotychczas

niezwodny ruch rowerowo-pieszy oraz zniweczy obecny - niemal rajski - obraz tego miejsca. Malownicze przejście zostało wyczyszczone (zebrano 3 tony odpadów) a przesmyk z ułożonych płyt wyrównany i naprawiony - wyłącznie dzięki oddolnej, społecznej inicjatywie mieszkańców ulic Urbanowskiej i Drzymały. Narnia jest niezwykle mocno i szczególnie pozytywnie zakorzeniona w świadomości okolicznych mieszkańców jak również wszystkich korzystających z tego przejścia. Choć ruchliwe to jednak przepiękne i „dzikie” miejsce jest ostoją szczególnych doznań estetycznych - dalekich od uładowanej parkowej zieleni.

Proponowane przesunięcie przejścia (na teren 13MW) z pewnością nie wskrzesi tajemniczości Narni a w dodatku zrujnuje dotychczas zrealizowane tam rękami mieszkańców nasadzenia - oba te fakty z pewnością nie spotkałyby się z aprobatą lokalnej społeczności.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowego terenu zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwoleniu na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzenie terenu ciągu pieszego na działkach niestanowiących własności Miasta uniemożliwiłoby zagospodarowanie prywatnej nieruchomości zgodnie z wcześniej wydaną decyzją i mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W projekcie planu umożliwiono zmianę przebiegu ciągu pieszego, jednakże nie wskazuje się jego konkretnego przebiegu i nie wydziela terenu pod jego realizację. Zapisy projektu planu ustalają lokalizację ciągu pieszego bądź rowerowego lub pieszo-rowerowego łączącego teren ZP/WS z terenem 1KD-D. Takie ustalenia zapewnią stworzenie połączenia pomiędzy parkiem a ul. Drzymały i umożliwią dostosowanie jego przebiegu do ukształtowania terenu, uwarunkowań własnościowych, infrastrukturalnych z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

24. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „ULICA”

- 1) **uwaga dotyczy:** Dotyczy: obszaru dzielnicy Sołacz pomiędzy ulicą Pułaskiego od wschodniej strony, południowym skrajem doliny cieku Bogdanki z północnej strony, estakadą Poznańskiego Szybkiego Tramwaju (PST) od zachodniej strony oraz gruntową drogą dojścia do Stowarzyszenia „Rozbrat” od strony południowej

W związku z wyłożonym projektem planu kwestionujemy założenia dotyczące dalszej intensyfikacji zabudowy dla wyższej wskazanych działek.

Według aktualnie obowiązującego Studium tereny te znajdują się w obrębie „strukturalnych klinów zieleni”. Uważamy, iż dotychczasowe oznaczenia MN/MW* czy MW* w tym obszarze, zakładające możliwość zabudowy niskiej wielorodzinnej o charakterze willowym, nie gwarantują skutecznej ochrony systemów klinów zieleni przed intensyfikacją zabudowy. Ewidentnie pokazuje to przykład nowo powstałych budynków wielorodzinnych jakie powstały przy parku Wodniczki.

Należy też wskazać że historyczne założenie o wprowadzeniu ekstensywnej zabudowy w obszary klinów zieleni zostało już zrealizowane. Jakakolwiek dalsza zabudowa w obrębie tych klinów siłą rzeczy prowadzi do utraty ich właściwości ekologicznych lub społecznych, a często do przerwania ciągłości tego systemu. Uważamy też, iż funkcja klinów zieleni jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

Co istotne obszar, którego dotyczy mniejsza uwaga jest istotnym siedliskiem ptactwa co już wykazywaliśmy w naszej poprzedniej uwadze (przy poprzednim wyłożeniu projektu planu) oznaczonej na dzień 14 września 2020 r. do której załączona została opinia ornitologiczna.

Jednocześnie negatywnie oceniamy zapewnienie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” możliwości poprowadzenia dróg wewnętrznych, z których jedna mogłaby zostać ulokowana wzdłuż południowej granicy ogródków działkowych (począwszy od ul. Pułaskiego), druga zaś wzdłuż północnej strony parku Wodniczki równolegle i w sąsiedztwie do cieków wodnych Bogdanka. Uważamy, iż Rada Miasta nie powinna sprzyjać intensyfikacji ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku czy ogrodów działkowych umożliwiając prywatnym inwestorom budowę tam dróg dojazdowych. Zarówno ogrody działkowe jak i wzmiankowany park są pozostałością, znacznie już uszczuplonego kompleksu zwanego „klinem zieleni”, którego celem jest poprawa komfortu życia mieszkańców i poprawy jakości powietrza w centralnych obszarach miasta. Uważamy, iż zapewnienie możliwości budowy tych dróg przyczyni się do dalszej degradacji tegoż społecznie istotnego i przyrodniczo cennego kompleksu obszarów zielonych.

Nie zgadzamy się również ze stanowiskiem, iż zapewnienie możliwości budowy tych dróg wymuszone zostało przez zapewnienie prywatnym właścicielom swobodnego dostępu do ich nieruchomości. Uważamy, iż interes społeczny w ochronie znajdującej

się tam przyrody przed jej dalszą degradacją jest ważniejszy, niż interes tych właścicieli. Z tego samego powodu stoimy na stanowisku, iż możliwa zabudowa powinna się koncentrować wyłącznie wzdłuż już istniejących dróg publicznych.

Zgodnie z uzasadnieniem wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r. o sygn. II OSK 1656/15 (LEX nr 2271758) organy gminy działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Stan faktyczny, w związku z którym wydano to orzeczenie dotyczył „fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania”. Uważamy, iż funkcja „klinów zieleni” jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodziczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

2) uwaga dotyczy:

Dotyczy: całego obszaru (objętego planem), który oznaczono w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania jako „strukturalne kliny zieleni”.

Dodatkowo wskazujemy iż struktura klinów zieleni wyodrębniona na rysunku studium (jako „strukturalne kliny zieleni”) stanowi założenie urbanistyczne, które należy traktować w kategoriach dziedzictwa kulturowego (w tym krajobrazu kulturowego).

Dalsza intensyfikacja zabudowy w obszarze tej struktury w istotny sposób degraduje jej walory jako historycznego założenia urbanistycznego. Z założeń tych wynikała możliwość ekstensywnej zabudowy w tym obszarze. Obecnie możliwości zabudowy w tym obszarze, zgodnie z tymi historycznymi założeniami, zostały już wyczerpane i prowadzą do degradacji walorów historycznych tego obszaru.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie zaś z art. 19 ust. 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710) w studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązuja określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W związku z tymi przepisami postulujemy wprowadzenie w ramach planu zagospodarowania przestrzennego (w obrębie oznaczonym w studium jako „strukturalne kliny zieleni”) kategoryczny zakaz nowej zabudowy.

Alternatywnie zauważamy, iż, jak wskazuje się w literaturze „[z]godnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 w planie miejscowym obowiązkowo określa się nie tylko zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ale tak że dóbr kultury współczesnej, przez co można rozumieć też ochronę widoku, w takim znaczeniu, jaki wynika z definicji ustawowej dóbr kultury współczesnej (art. 2 pkt 10), a więc rozumianego jako „uznany dorobek współcześnie żyjących pokoleń”, które cechuje wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Przy czym w słownictwie polskim przez określenie „widok” rozumie się „widziana przestrzeń, fragment przestrzeni zapełnionej szczegółami; krajobraz, pejzaż, widok na okolicę, widok ogólny miasta” (A. Plucińska-Filipowicz, A. Kosicki [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2019, art. 15, teza 21).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach niestanowiących własności Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne

parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

25. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: „Parking – łuczniczy” do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu, w ramach dyskusji publicznej. Uwaga Łuczniczy

Likwidacja możliwości lokalizacji miejsc postojowych na obszarze ZP/WS w miejscu wskazanym na rysunku poniżej (czerwona ramka – przy torach łuczniczych).

UWAGA ŁUCZNICY

- Miejsce postojowe w propozycji mpzp zostały zaprojektowane w miejscu gdzie pozostał jeden z ostatnich fragmentów zieleni na tym terenie nie zniszczony przez łuczników (środkowe zdjęcie oraz zdjęcie po prawej - czerwona ramka).
- Zieleń ta powinna pozostać jako otulina oddzielająca przejście pomiędzy ul. Urbanowską i Mieszka I od terenu łuczników.
- Miejsca postojowe mogą zostać zlokalizowane bezpośrednio za nasypem torów łuczniczych, gdzie obecnie składowane są tarcze (zdjęcie po lewej oraz zdjęcie po prawej - zielona ramka).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skorygowano lokalizację strefy parkingów, uwzględniając istniejące drzewa. Jednakże biorąc pod uwagę potrzeby parkingowe klubu sportowego, wyznaczono miejsca postojowe w szerszym zakresie niż jedynie bezpośrednio za nasypem torów łuczniczych.

26. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody”, Stowarzyszenie „Koalicja ZaZieleń Poznań”

- 1) uwaga dotyczy:** Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 16MW zgodnie z rysunkiem poniżej.

Stan faktyczny:

- Teren w większości - ok. 0,65 ha stanowi własność prywatną, a w pozostałej części własność Miasta Poznania - ok. 0,23 ha.

- Wykup terenów prywatnych to wg informacji MPU koszt kilku milionów złotych.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o blisko 0,9 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni - w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.
- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znaczącą część terenu oznaczonego symbolem 16MW przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając tym samym obszar parku. Jednakże biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz otaczające ją zagospodarowanie w północnej części terenu 16MW, pozostawiono dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej.

2) uwaga dotyczy: Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 12MW zgodnie z rysunkiem poniżej.

Stan faktyczny:

- Teren o powierzchni ok. 0,5 ha stanowi własność prywatną.
- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

Cele zmiany:

- Zwiększenie o ok. 0,5 ha powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
- Ochrona istniejącej zwartej zieleni - w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew - stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.

- Ochrona stosunków wodnych mających korzystny wpływ na mikroklimat Poznania latem.

- Brak zabudowy blokującej korytarz przewietrzający.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowego terenu zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwoleniu na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach niestanowiących własności Miasta uniemożliwiłoby zagospodarowanie prywatnej nieruchomości zgodnie z wcześniej wydaną decyzją i mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

3) uwaga dotyczy:

- Strefy zieleni na obszarach 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14 MW, 16MW, 1MN/U oraz 3U (zaznaczone na rysunku kolorem niebieskim (obszary prywatne) i kolorem czerwonym (obszary skarbu państwa) :

- WARIANT 1 (preferowany). Włączyć do ZP/WS lub wyznaczyć jako teren zieleni nieurządzonej ZO. Zapewni to właściwą ochronę tego obszaru i dostęp dla wszystkich mieszkańców.

- WARIANT 2. Pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę (dotyczy także stref zieleni obszarów 12MW i 16MW, gdyby nie zostały włączone do ZP/WS zgodnie z uwagami 1 i 2).

- W §5 wprowadzić zapisy zwiększające ochronę zieleni w strefach zieleni:

- zakaz lokalizacji ogrodzeń"
- zakaz utwardzania gruntu,

- W §10 ust. 1) dopisać: odsunięcie linii zabudowy o 1,5m od granicy strefy zieleni.

Cel zmiany

- Obszar „Sołacz C” stanowi zwężenie zachodniego klina zieleni, dlatego konieczna jest precyzyjna i jednoznaczna ochrona tych obszarów, tak żeby zachować maksymalnie szeroki zielony korytarz napowietrzający.

UWAGA 3

- Inwestycja „Zielony Sołacz” zrealizowana na obszarze 14 MW pokazuje skutki działań deweloperów na tym terenie: drzewa zostały wykarczowane w planowanej strefie zieleni (zdjęcie poniżej po prawej).
- Betonowy mur wzdłuż ścieżki na południe od Bogdanki pokazuje potrzebę zakazu lokalizacji ogrodzeń w strefach zieleni (zdjęcie poniżej po lewej).

UWAGA 1 + UWAGA 2 + UWAGA 3 – widok po zmianach.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Umożliwia jedynie lokalizację grodzień ażurowych od strony parku oraz dróg publicznych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Ponadto mpzp przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania oraz znaczne ograniczenie możliwości zagospodarowania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

4) uwaga dotyczy:

- Część obszaru 2MN/U oraz KDW przeznaczyć, zgodnie z rysunkiem poniżej, na obszar zieleni parkowej ZP z możliwością lokalizacji zabudowy o funkcjach społecznych, kulturotwórczych i usług oświatowych, z zachowaniem istniejącego zadrzewienia. Taki zapis umożliwi funkcjonowanie w tym miejscu kolektywu Rozbrat, który posiada duże znaczenie społeczne dla miasta Poznania.

- Pozostałą część KDW włączyć do obszaru usług 4U - negatywna opinia przedstawicielki ROD Bogdanka nt. wytyczania drogi w tym miejscu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich.

Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

- 5) uwaga dotyczy:** Likwidacja możliwości lokalizacji miejsc postojowych na obszarze ZP/WS w miejscu wskazanym na rysunku poniżej (czerwona ramka – przy torach łuczniczych).

UWAGA 5

- Miejsce postojowe w propozycji mpzp zostały zaprojektowane w miejscu gdzie pozostał jeden z ostatnich fragmentów zieleni na tym terenie nie zniszczony przez łuczników (środkowe zdjęcie oraz zdjęcie po prawej - czerwona ramka).
- Zieleń ta powinna pozostać jako otulina oddzielająca przejście pomiędzy ul. Urbanowską i Mieszka I od terenu łuczników.
- Miejsca postojowe mogą zostać zlokalizowane bezpośrednio za nasypem torów łuczniczych, gdzie obecnie składowane są tarcze (zdjęcie po lewej oraz zdjęcie po prawej - zielona ramka).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skorygowano lokalizację strefy parkingów, uwzględniając istniejące drzewa. Jednakże biorąc pod uwagę potrzeby parkingowe klubu sportowego, umożliwiono lokalizację miejsc postojowych w strefie wskazanej na rysunku planu.

6) uwaga dotyczy: Zmienić organizację obszarów 1MW/U oraz 2KD-D:

- Północną część obszaru przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową i usługi.
- Południową część obszaru przeznaczyć pod tereny zabudowy usługowej - oświaty (UO) oraz zapisać obowiązek ochrony istniejących drzew. Zachowanie Schroniska Młodzieżowego jako obiektu o walorze kulturowo-oświatowym, miejsca lokalnej aktywności społeczności oraz turystycznej, bazy noclegowej dla grup młodzieżowych. Rezerwa gruntowa na wypadek wzrostu potrzeb usług oświatowych (np. rozbudowa liceum).
- Drogę lokalną 2KD-D zaplanować z miejscami postojowymi prostopadłymi do jezdni. W dzielnicy brakuje miejsc postojowych. Dawny plac targowy służy obecnie jako parking (zdjęcie obok) - po jego zabudowaniu dodatkowo ubędzie miejsc postojowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zapisy planu umożliwiają uporządkowanie mocno zdegradowanego terenu i wykreowanie kwartału o wyraźnie zaznaczonych krawędziach. Wyznaczona w planie droga 2KD-D ma zapewnić obsługę komunikacyjną zarówno dla projektowanej, jak i istniejącej zabudowy, w ramach której istnieje możliwość realizacji miejsc postojowych. Wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. W ramach określonej funkcji plan umożliwia funkcjonowanie, a także poprawę stanu technicznego istniejącego schroniska młodzieżowego, które jest zlokalizowane w południowej części terenu. W związku z powyższym nie ma potrzeby wyodrębnienia terenu pod funkcję usług oświaty.

7) uwaga dotyczy: Dodanie w §5 ustępu: „Ochrona alei lipowej wzdłuż drogi 1KD-D oraz alei kasztanowo – platanowej wzdłuż drogi KD-L.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Ponadto na terenach dróg, w tym ulic Drzymały i Urbanowskiej, wskazuje się orientacyjną lokalizację rzędów drzew z ustaleniem ich zachowania i uzupełnienia.

- 8) **uwaga dotyczy:** Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi ekosystemowe istniejących obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 9) **uwaga dotyczy:** Zachowanie wartości społecznych, przyrodniczych i środowiskowych obszaru powinno być jednym z kluczowych celów podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie

przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 10) uwaga dotyczy:** Zwiększenie zabudowy doliny Bogdanki spowoduje dodatkowe ilości spływu wód opadowych w kierunku cieku Bogdanki, którego koryto i okoliczne tereny w czasie ulewnych deszczy przepełniają się wodą, powodując podtopienia. Zachowując większą ilość istniejących terenów zieleni pozostawiamy naturalne tereny retencyjne, które chronią infrastrukturę i zabudowę przed zalaniem wodami opadowymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 11) uwaga dotyczy:** Przyjęty Uchwałą nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030” wskazuje istotną rolę zadrzewień w adaptacji miasta do zmian klimatu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

27. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna (+ 202 podpisy). Uwagę przesyłam w imieniu swoim oraz ponad 200 mieszkańców Sołacza. Dane osób składających uwagę wraz z ich podpisami znajdują się na końcu załączonego dokumentu z uwagami.

Załączam również uchwałę Rady Osiedla Sołacz popierającą tę uwagę.

Pismem nr MPU-ORZ1/5044-10/Sdc/20 z dnia 9 kwietnia 2021 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna poinformowała o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu. Rada Osiedla po zapoznaniu się z projektem oraz opinią mieszkańców osiedla, postanowiła przychylić się do uwagi zgłoszonej przez mieszkańców polegającej na włączeniu do obszaru zieleni ZP/WS części terenu 16MW. Pozwoli to zachować cenny przyrodniczo teren, w zachodnim klinie zieleni, o dużym znaczeniu retencyjnym, ekologicznym i krajobrazowym. Rada Osiedla pragnie podziękować mieszkańcom za zaangażowanie w dyskusję nad propozycją planu, liczny udział w spotkaniach organizowanych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną, a także zebranie ponad 200 podpisów pod uwagą dotyczącą obszaru 16MW.

Rada Osiedla popiera uwagę mieszkańców i wnosi o jej uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C”, a następnie o jak najszybsze przyjęcie planu.

W związku z powyższym oraz w świetle § 9 ust. 1 pkt 13 Statutu Osiedla Sołacz stanowiącego, że Osiedle realizuje zadania w szczególności poprzez współorganizowanie i wspieranie inicjatyw mieszkańców Osiedla zmierzających do poprawy warunków ich życia, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Rada Osiedla Sołacz popiera następującą uwagę mieszkańców do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu:

Wnioskujemy o rozszerzenie obszaru ZP/WS o część obszaru 16MW oznaczonego zieloną ramką na rysunku poniżej:

UWAGA 1

Rozszerzyć obszar ZP/WS o część obszaru 16 MW zgodnie z rysunkiem poniżej (zielona ramka).

UWAGA 1

- Stan faktyczny:
 - Teren prywatny ok. 0,6 ha (działka 20/41/66 oraz 20/41/67)
 - Wykup terenów prywatnych to wg informacji MPU z dnia 26.01.2021r. koszt poniżej 2 milionów złotych.

- Wnioskowany obszar sąsiaduje z terenem ZP/WS i porośnięty jest w większości zielenią zwartą: drzewami i krzewami.
- Obszar podmokły, trudny do zabudowy, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.
- Cele zmiany:
 - Zwiększenie ogólnodostępnych terenów zieleni w klinie zieleni.
 - Uniknięcie dodatkowej zabudowy w największym przewężeniu zachodniego klina zieleni.
 - Ochrona istniejącej zwartej zieleni - w tym kilkunasto- i kilkudziesięcioletnich drzew stanowiącej ostoję dla ptaków i zwierząt oraz naturalny filtr powietrza.
 - Ochrona naturalnego obszaru retencji. Zabudowa sąsiedniej działki przy ul. Drzymały 12AiB spowodowała wyparcie wody z zabudowanego terenu, utrzymywanie się bajora stojącej wody i gnicie stojących w niej drzew w dolinie Bogdanki naprzeciwko powstałych budynków.

UWAGA 1

Zdjęcie terenu w okresie wiosenno – letnim (krótko przed zabudową pod adresem Drzymały 12 A i B).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znaczącą część terenu oznaczonego symbolem 16MW przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając tym samym obszar parku. Jednakże biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz otaczające ją zagospodarowanie w północnej części terenu 16MW pozostawiono dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej.

§ 4

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE IV WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) – „Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod

budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) – „Zieloni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia

strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) – „Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali

potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) – „Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** Działając w imieniu i na rzecz [imię i nazwisko] zam. w Poznaniu (dalej jako: Zgłaszająca uwagi lub Wnioskodawczyni), współwłaścicielki nieruchomości obejmujących działki o nr ewid. 7, 21/1, 49/2, 61, 78 i 79 przy ul. Urbanowskiej i Drzymały w Poznaniu (obręb Golęcin, ark. Mapy 41), na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako upzp), w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu (obwieszczenie z dnia 22 lipca 2021 roku) (dalej jako: projekt planu lub projekt mpzp), na podstawie pełnomocnictwa dołączonego do pisma z dnia 14 września 2020 r. zawierającego uwagi do projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym ponownie zgłaszam uwagi do projektu planu, w zakresie, w jakim:

- 1) dla terenu 5 MW przewiduje on parametry zabudowy mniej korzystne niż dla sąsiedniego obszaru MW/U,
- 2) przeznacza teren obejmujący działkę o nr ewid. 61 pod zieleni;

I w konsekwencji wnoszę o:

- 1) dopuszczenie dla terenu 5MW parametrów zabudowy analogicznych jak parametry ustalone dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

uwaga dotyczy: w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej, dla terenu 5MW i 17MW przyjęcie zapisu planu: "udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej",

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** przeznaczenie działki o nr ewid. 61 pod parking ogólnodostępny, zamiast pod zielen jak zaproponowano w projekcie planu. Uzasadnienie:

Zgłaszająca uwagi jest współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem. Całkowicie sprzeciwia się ona przeznaczeniu jednej z jej nieruchomości (działka na 61) pod zielen. Nie są Pani [imię i nazwisko] znane powody, dla których konieczne byłoby powiększanie jej kosztem i tak już bardzo rozległego terenu zieleni. W jej przekonaniu dużo korzystniejszym rozwiązaniem dla lokalnej społeczności, byłoby zaplanowanie na tym terenie parkingu ogólnodostępnego z tego też względu ponownie prosi o zmianę przeznaczenia tejże działki w projekcie mpzp.

Jak już wskazywała Wnioskodawczyni w niniejszej procedurze planistycznej, z tematyką parkowania od dawna borykają się zarówno lokalne władze, inwestorzy jak i mieszkańcy w życiu codziennym. Problem ten nie omija też terenów objętych wnioskiem. W sąsiedztwie działek mojej mocodawczyni znajduje się bowiem szkoła jak i wiele nowych inwestycji, generujące ogromne natężenie ruchu samochodowego. Tymczasem obecna infrastruktura nie zapewnia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na tym terenie. Wnioskodawczyni ponownie podkreśla, że przeznaczenie dz. nr 61 pod teren ogólnodostępnego parkingu, byłoby więc idealnym sposobem jej zagospodarowania i nie rozumie ona dlaczego do tej pory nie było to dostrzegane przez tut. Organ. Realizowałoby to potrzeby lokalnej społeczności jak i oczekiwania Zgłaszającej uwagi, co do możliwości racjonalnego zagospodarowania stanowiącej jej własność działki (przyp. pierwotnie wnioskowała ona o zabudowę wielorodzinną dla tego terenu).

Nadto, mając na uwadze strukturę własności działek na tym obszarze, pozbawienie Zgłaszającej uwagi możliwości jakiegokolwiek zagospodarowania działki nr 61 (co ma miejsce w przypadku zaplanowania tam terenów zieleni), powoduje, że wysoce utrudnione, jeśli nie niemożliwe staje się zagospodarowanie stanowiącej jej własność działki nr 49/2 (przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - teren 17MW). Działki 49/2 i 61 ze względu na swój kształt oraz parametry, a przede wszystkim strukturę własnościową, powinny być traktowane jako jeden teren inwestycyjny. Ogromnym błędem jest całkowite pomijanie tej okoliczności w procedurze planistycznej.

Ponownego podkreślenia wymaga, że Zgłaszająca uwagi od lat podejmuje starania o umożliwienie jej zabudowy objętych wnioskiem terenów przez wydanie na jej rzecz decyzji o warunkach zabudowy (co podkreśla już po raz trzeci w toku obecnej procedury planistycznej). Do dziś pozostaje ona jednak niewysłuchana.

Abstrahując nawet od dz. nr 61, proponowane w obecnym projekcie rozwiązania z zakresu planowania przestrzennego są niedostosowane do ukształtowanej wiele lat temu struktury działek i funkcjonującego na tym terenie ładu przestrzennego. Ze względu na sąsiedztwo obszaru MW/U oraz sąsiedztwo wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej naprzeciwko nieruchomości Wnioskodawczyni, zasadnym byłoby dopuszczenie na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MW, parametrów zabudowy analogicznych jak dla sąsiedniego obszaru MW/U, zwłaszcza w aspekcie wysokości zabudowy. Nie

zaburzyłoby to ładu przestrzennego, a pozwoliłoby lepiej zagospodarować nieruchomość Zgłaszającej uwagi i powiązać jej zabudowę z tą zlokalizowaną na obszarze MW/U. Powyższe umożliwiłoby nadto, zmniejszenie poziomu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W znajdującym się w aktach planistycznych wniosku z dnia 16 lutego 2021 roku, Zgłaszająca uwagi przedkładała koncepcję zagospodarowania nieruchomości objętych wnioskiem. Uwzględnienie przedmiotowej propozycji w projekcie planu, w pełni realizowałoby interes Pani [imię i nazwisko].

Ze względów wskazanych w ww. piśmie, aktualne pozostaje również ryzyko, że ustalenia projektu planu w zakresie w jakim przewidują ochronę budynku przy ul. Urbanowskiej 3 mogą się zdezaktualizować (w przypadku ewentualnego uwzględnienia skargi), wciąż pozostaje aktualne.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotycząca: Ponownie wnoszę następujące uwagi do planu:

1. Dla działek wzdłuż nowoprojektowanej ulicy 2KD-D zwiększyć procent zabudowy minimum do 38%, intensywność do 2,5, wysokość budynku do 4,5 kondygnacji. Pragnę zwrócić uwagę, że sąsiednia działka 21/2 ma taki procent zabudowy. Plan powinien uwzględniać istniejącą zabudowę. Nie spodziewamy się przecież, że budynek ten zostanie zmniejszony. Budynek przy Urbanowskiej 3a prawdopodobnie ma także większy procent zabudowy. Jakiż ma sens tworzenie nowego planu, który od samego początku jest nieaktualny? Wspomniany budynek również jest wyższy od zamierzonego w planie. Od strony ul. Drzymały ma 4 kondygnacje (w parterze ma garaże, a więc to jest najniżej położone wejście do budynku) plus użytkowe poddasze - na pewno przekracza wysokością 12 m. Po co więc tworzyć fikcję w planie?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** Dla działki nr 61 (obręb Gołęczin, arkusz 41) pozostawić funkcję mieszkaniową MW – to znaczy zawrzeć działkę w obszarze 17MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny

wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

7. Zgłaszający uwagę: 2 osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Działając w imieniu Zgłaszających: [imiona i nazwiska], na podstawie załączonych pełnomocnictw z dnia 15 sierpnia 2021 r. , na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ("Ustawa" - Dz. U. z 2020 r. poz. 293):

1. zgłaszam uwagi ("Uwagi") do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Sołacz - część C" w Poznaniu - IV wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dokument znak: MPU-ORZ1/5044-10/Sdc/20, 866/20), i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu ("Projekt Planu" lub "Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego"), którego Projekt sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXVIII 087 N 12010 Rady Miasta Poznania z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - część C" w Poznaniu.

2. wnoszę - w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 Ustawy - o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia Projekcie Miejscowego Planu

Zagospodarowania Przestrzennego, z uwzględnieniem zgłoszonych w niniejszym piśmie Uwag, we wskazanej części.

3. wnoszę - w oparciu o wnioski z punktów 1 i 2 powyżej - o przywrócenie funkcji budowlanej tj. funkcji "MW" na obszarze ww. Planu odnośnie działki nr 66, obręb Golęcin (arkusz 41) położonej w Poznaniu, objętej księgą wieczystą [numer księgi wieczystej] ("Nieruchomość").

UZASADNIENIE

Uwagi zgłaszane są w imieniu wyżej wymienionych współwłaścicieli położonej na obszarze ww. planu działki nr 66, obręb Golęcin (arkusz 41) położonej w Poznaniu, objętej księgą wieczystą [numer księgi wieczystej] ("Nieruchomość"). Nieprzekraczalny termin na wniesienie poniższych uwag to dzień 9 września 2021 r.

Zgłaszający kwestionują ustalenia przyjęte w projekcie ww. planu wyłożonym do publicznego wglądu - IV wyłożenie i wyrażają krytyczne stanowisko względem ustaleń tego projektu.

1. Sprzeczność Projektu Planu z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania, opracowanym dla terenu działki nr 66.

Plan w wyłożeniu IV w zakresie działki 66 jest przede wszystkim całkowicie sprzeczny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku) (dalej: "Studium"), a nadto jest nie do przyjęcia przez Zgłaszających, ponieważ w sposób niezasadny i nieproporcjonalny ogranicza ich prawo własności w odniesieniu do działki numer 66.

Jak wynika bowiem z mapy, będącej załącznikiem do Studium, na działce 66 i działkach sąsiednich przewidziano tereny o symbolu MW*, gdzie MW* - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, tereny przeznaczone pod zabudowę położone na obszarach strukturalnych klinów zieleni. Zmiana w zakresie przeznaczenia tego terenu w IV wyłożeniu stanowi nadużycie władztwa planistycznego przez Miasto Poznań i jako takie może generować poważny konflikt w tym obszarze planistycznym.

Stwierdzona przez Zgłaszających niezgodność między proponowanym w Projekcie Planu przeznaczeniem terenu działki 66 a jej przeznaczeniem w Studium jest nie do zaakceptowania a sytuacja taka jako wadliwa znajduje potwierdzenie w aktualnych tezach orzecznictwa sądowego. Przyjmuje się, iż rozbieżności między studium a

planem miejscowym są dopuszczalne w zakresie elementów podlegających interpretacji, to jednak wymagana jest zgodność planu miejscowego ze studium w zakresie przeznaczenia terenu oraz jego funkcji.

Reprezentatywne dla tego stanowiska Zgłaszających jest rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 grudnia 2020 roku (znak: WNP-I.4131.232.2020JF), w którym wskazano, że: "Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego".

Podobne stanowisko prezentuje Naczelny Sąd Administracyjny ("NSA") w swoim wyroku z dnia 22 czerwca 2020 roku (sygn. II OSK 35/20), jak następuje: "Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza gdy przeznaczenie terenu w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium."

W rezultacie rozważań i argumentów podniesionych w niniejszym Punkcie 1, Zgłaszający kwestionują ustalenia przyjęte w Projekcie Planu wyłożonego do publicznego wglądu - IV wyłożenie i wyrażają krytyczne stanowisko względem jego ustaleń także ze względów wskazanych poniżej w piśmie w punktach 2 i 3.

2. Kwalifikacja terenu działki 66 jako zieleń miejska zamiast oznaczenia "MW".

Zakwalifikowanie w IV wyłożeniu planu miejscowego obszaru działki numer 66 jako zieleń miejska jest bezpodstawne w sensie planistycznym, m.in. ponieważ w IV wyłożeniu dokonano swegoistego "wcięcia" działką numer 66 w istniejące osiedle mieszkaniowe. Jak podano w opracowaniu pod nazwą: "Prognoza oddziaływania na

środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - część C" w Poznaniu", przedmiotowy projekt planu obejmuje tereny północno-wschodniej części Sołacza, wchodzące w skład zachodniego (gołęcińskiego) klina zieleni.

Jak rozumiemy, przedłużeniem owego "klina zieleni" jest obszar działki numer 66, zakwalifikowany w sensie planistycznym jako "wcięcie" w istniejące osiedle mieszkaniowe. Kwalifikacja ta jest jednak zupełnie nieuprawniona, nie została w żaden sposób uzasadniona oraz jest sprzeczna z funkcją, jaką klin zieleni ma spełniać. Kliny zieleni według jeszcze przedwojennego założenia urbanistycznego Władysława Czarneckiego mają spełniać przede wszystkim funkcje napowietrzające. Tymczasem działka numer 66 jest otoczona z trzech stron zwartą zabudową wielomieszkaniową (od strony zachodniej o wysokości od 3-6 kondygnacji nadziemnych, od strony północnej o wysokości 3-6 kondygnacji nadziemnych, zaś od strony wschodniej nową inwestycją wielomieszkaniową o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych). W związku z tym przeznaczenie działki 66 na poszerzenie klina zieleni nie spełni swojej funkcji napowietrzania, ponieważ zamknięcie działki 66 z trzech stron istniejącą już intensywną zabudową wysoką (między 3 a 6 kondygnacji nadziemnych) nie pozwala na swobodny przepływ powietrza. Zatem urbanistycznie jedynym racjonalnym rozwiązaniem planistycznym dla działki 66 jest powrót do jej przeznaczenia przewidzianego w wyłożeniach I-III planu miejscowego, zwłaszcza, że takie rozwiązanie pozwala na zachowanie funkcji napowietrzającej klina zieleni w pasie zieleni wzdłuż rzeki Bogdanki oraz spełnia drugą z funkcji klina zieleni, tj. ochronę wód (rzeki Bogdanki). Należy podkreślić, że pozostanie przy przeznaczeniu terenu działki 66 pod tereny zielone w sytuacji, gdy ten sam organ dopuścił (i to już w trakcie prac nad planem miejscowym) realizację po stronie wschodniej od działki 66, wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 3 kondygnacjach nadziemnych, który skutecznie podważył zasadność koncepcji wcięcia klina zieleni w kierunku ulicy Drzymały, stanowiłoby przykład wybiórczego, nieproporcjonalnego i niezasadnego ograniczenia prawa własności Zgłaszających, co, mając na uwadze orzecznictwo sądów administracyjnych, należałoby uznać za istotne nadużycie władztwa planistycznego (tak m.in. wyrok WSA w Gdańsku z 15 maja 2019 roku o sygn. akt II SA/Gd 738/18).

Zgodnie z poglądami doktryny do odnośnych przepisów w przedmiocie Uwag do planu, wskazać należy, że jakiegokolwiek uwagi dotyczące projektu planu miejscowego

z założenia powinny mieć charakter krytyczny, co oznacza m.in. kwestionowanie proponowanych rozwiązań bądź przedstawianie koncepcji i rozwiązań alternatywnych.

Kwestionowanym rozwiązaniem jest bowiem bezpodstawne zakwalifikowanie obszaru działki numer 66 jako zieleni miejska, a proponowane przez Zgłaszających rozwiązanie alternatywne, to powrót do koncepcji przeznaczenia terenu jako "MW", tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dokładnie tak jak zostało to ujęte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 RMP z dnia 23 września 2014 r. - zdefiniowana wyżej w piśmie jako: "Studium") i w aż trzech poprzednich wyłożeniach I-III. Jak wyżej podniesiono, ani w Studium ani w wyłożeniach poprzednich od I do III, teren ten nie stanowił terenu zielonego, a obecnie, w IV wyłożeniu, teren taki stanowi. To zadziwiające i zupełnie bezpodstawne rozwiązanie, dodatkowo niczym nie uzasadnione. W ten sposób całkowicie irracjonalnie i bezprawnie zostanie zaburzony charakter rzeczzonego terenu wielomieszkaniowego osiedla.

3. Naruszenie prawa własności i obniżenie wartości Nieruchomości

Kontynuując argumentację prawną i faktyczną należy z całą mocą podnieść, że określone w IV wyłożeniu warunki zagospodarowania Nieruchomości mocodawców, są także nie do przyjęcia w sensie własnościowym, tj. proponowane rozwiązania naruszają wprost ich prawo własności.

Poprzez całkowicie bezzasadne wprowadzenie na działkę numer 66 "klina zieleni", zakwalifikowanego w sensie planistycznym jako "wcięcie" w istniejące osiedle mieszkaniowe, działka Zgłaszających bardzo znacząco straci na wartości stając się de facto gruntem wyłączonym z obrotu, ponieważ zostanie wyłączona możliwość jego zabudowy. Tymczasem zarówno działka 66 jak i tereny sąsiadujące są terenami śródmiejskimi i inwestycyjnymi, na których udział inwestycyjny i interesy prawne i faktyczne, mają także deweloperzy. Wydaje się jednak, że propozycja wyłożenia IV planu miejscowego pokazuje, że interesy deweloperów są bardziej chronione od interesów innych osób, czemu wyraz dano z jednej strony wyrażając zgodę już w toku prac nad planem miejscowym na realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej czy wielomieszkaniowej na działce sąsiadującej z działką numer 66 od strony wschodniej (zrealizowanej w 2017 roku), a z drugiej strony zmieniając w IV wyłożeniu przeznaczenie działki numer 66 na tereny zielone (bez jakiegokolwiek

uzasadnienia urbanistycznego), mimo że jej położenie jest zbliżone do sąsiedniej działki deweloperskiej, powinna zatem również pełnić funkcję mieszkaniową.

Nie ulega wątpliwości, że IV wyłożenie Planu ingeruje w sposób całkowicie swobodny i zupełnie nieuprawniony w prawo własności Zgłaszających. Uprawnienia planistycznego gminy miejskiej Poznań zawartego w IV wyłożeniu, zwanego w doktrynie władztwem planistycznym czy też "samodzielnością planistyczną gminy", nie można rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru działki 66.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie o sygnaturze IV SA/Po 1197/18 [Określenie zakazu zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego] w aktualnej tezie wskazał, że: "Ograniczenia wykonywania prawa własności wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie braku możliwości zabudowy, mają swe źródło w ustawie, a zatem są prawnie dopuszczalne. Jednakże ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego"

Gmina miasta Poznania w IV wyłożeniu planu zatem nie spełnia wymogu legalności swego działania zawartego w tej "propozycji", gdyż działanie takie, dla swej legalności, wymaga bezwzględnie wykazania, że stanowiąc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła swego władztwa planistycznego. W ocenie Zgłaszających, IV wyłożenie planu stanowi jednak takie nadużycie, co wykazano już w punkcie 1 i 2 powyżej, tj. nadużycie niczym nieuzasadnione, nie spełniające przy tym wskazanego w przytoczonym wyżej orzecznictwie wymogu wskazania argumentów przemawiających za nieistnieniem przypadku nadużycie władztwa planistycznego jednostki samorządu terytorialnego.

Uprawnienie gminy do ustalenia przeznaczenia terenu objętego IV wyłożeniem planu, w szczególności w odniesieniu do działki numer 66 i sposobu jej zagospodarowania nie może być nadużywane i nie może być niezależne od legalności, i jako takie, jest oceniane pod kątem ewentualnego nadużywania uprawnień. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu, a tutaj dopiero propozycjami tego planu (IV wyłożenie), będą

zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień.

Co do zasady, z mocy przepisów Ustawy planistycznej i tezy powołanego wyżej orzeczenia ustalenia przyszłych (dokonanych w oparciu o IV wyłożenie) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, a zgodnie z art. 6 ust. 2 tej ustawy, każdy posiada prawo - w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego - do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należący do innych osób, to kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno odbywać się z jednej strony z uwzględnieniem prawa osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości do jej zagospodarowania, zaś z drugiej strony z uwzględnieniem prawa do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych m.in. zasadami współżycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej.

W sytuacji, gdy postanowienia planistyczne tak daleko wkraczać będą w istotę uprawnień właścicielskich podmiotów prywatnych, jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie działki numer 66, to rozważenie konkurencyjnych interesów członków wspólnoty samorządowej i samej wspólnoty powinno poprzedzać wnikliwe rozważenie wszystkich argumentów przemawiających za preferowanym przez uchwałodawcę rozwiązaniem, przeanalizowanie rozwiązań wariantowych i szczegółowe uzasadnienie podjętych decyzji planistycznych. Organ, wskazując na zielen miejską na obszarze działki numer 66, nie rozpatrzył konkurencyjnego wobec zieleni miejskiej, interesu właścicielskiego Zgłaszających, nie przeanalizował żadnych rozwiązań wariantowych, nie podał przekonywującego uzasadnienia, zwłaszcza, że zarówno Studium, jak i istniejące trzy inne wyłożenia planu, całkowicie odmiennie kształtują przeznaczenie i funkcje tego terenu. Co więcej, koncepcja wcięcia "klina zieleni" pomiędzy istniejącą zwartą zabudowę jest sprzeczna z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Proponując nowy plan jak w IV wyłożeniu i już uchwalając właściwy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, organ jest obowiązany chronić prawo własności i ograniczać je jedynie w niezbędnym zakresie podyktowanym potrzebami czy interesami ogółu. W przypadku działki numer 66, działanie organu jest zatem całkowicie bezprawne oraz pozbawione jakichkolwiek podstaw faktycznych.

W niniejszej sprawie kluczowa jest okoliczność, że organ proponując IV wyłożenie, nie dokonał oceny rozwiązań wariantowych w zakresie projektowanego "klina zieleni". Brak także w uzasadnieniu wymaganych rozważań organu dotyczących oceny innych rozwiązań lokalizacji owego klina zieleni.

Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia przemawiającego za wskazanym rozwiązaniem projektowym co do posadowienia klina zieleni w obszarze gęstej zabudowy wielorodzinnej, na działce numer 66.

Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 4 kwietnia 2011 r. (znak: PNK.I-4131.303.2011) , w tezie aktualnej stanowi, że: „prawo składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jedną z możliwości udziału lokalnej społeczności w procesie sporządzania planu miejscowego i wypowiedzenia się co do przyjętych ustaleń i rozwiązań w tym projekcie. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Ustalenia planu miejscowego wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jako akt prawa miejscowego zawiera przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie. Z tego też względu tak ważne jest zapewnienie przez organ sporządzający plan miejscowy czynnego udziału społeczeństwa w procesie jego tworzenia, co ma na celu niwelowanie ewentualnych sporów i konfliktów w zakresie przyjętych ustaleń w danym akcie planistycznym”.

W oparciu o powyższe, podnieść należy, że zgłoszone Uwagi powinny być uwzględnione w całości, gdyż - jak wskazano powyżej - wpływają bezpośrednio na ustalenia przyszłego planu miejscowego i kształtują sposób i zakres wykonywania prawa własności Nieruchomości Zgłaszających. Ustalenia planistyczne nie mogą ograniczać własności w tak bezprawny sposób jak stało się to przy IV wyłożeniu, w którym pominięto korzystne dla Zgłaszających rozwiązania. W opinii Zgłaszających należy powrócić do koncepcji "MW", czyli terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Odmienne rozstrzygnięcie może stanowić przyczynę eskalacji sporów i konfliktów w zakresie przyjętych ustaleń w danym akcie planistycznym. Może również doprowadzić do procesów cywilnych o zapłatę z tytułu faktycznego wyzucia Zgłaszających z mienia wielkiej wartości, poprzez całkowite zdeprecjonowanie działki do wartości terenu parkowego, zlokalizowanego w otoczeniu terenu zurbanizowanego (w postaci budynków mieszkalnych wielorodzinnych).

Z kolei, rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2011 r. PNK-I.4131.378.2011, z tezą: "Tryb składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po jego wyłożeniu, jest gwarancją udziału czynnika społecznego w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi składane do projektu planu mają z reguły charakter indywidualny i dlatego organy rozpatrujące uwagi winny każdą uwagę indywidualnie rozstrzygać. Stąd rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag musi mieć charakter merytoryczny, a co za tym idzie rada gminy winna się zapoznać z treścią uwag i ocenić ich zasadność, a następnie poddać pod głosowanie poszczególne uwagi". Zgłoszone w niniejszym piśmie Uwagi niewątpliwie mają charakter indywidualny i powinny podlegać indywidualnemu rozpatrzeniu, merytorycznej ocenie i rozstrzygnięciu przez tutejszy organ. Rada gminy winna się zapoznać z treścią naszych uwag i ocenić ich zasadność, a następnie poddać je pod głosowanie.

Dalej, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 marca 2018 r. sygn. akt II OSK 3239/17 [Skutki nieprzedłożenia radzie gminy przez organ planistyczny nieuwzględnionych przez niego uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] w tezie aktualnej, stanowi: „Naruszenie art. 17 pkt 14 u.p.z.p. związane z nie przedłożeniem radzie gminy przez organ planistyczny nieuwzględnionych przez niego uwag wraz z projektem planu stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że organ planistyczny jest bezwzględnie zobowiązany zgłoszone wyżej uwagi Zgłaszających, nawet te nieuwzględnione, wraz z projektem planu przedłożyć Radzie Miasta Poznania, tym bardziej, że komentowana w piśmie "propozycja" planistyczna, opisana jako "IV wyłożenie" jest niezgodna z prawem, w oczywisty sposób jest sprzeczna z ustaleniami Studium oraz stanowi niezasadne i nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności Zgłaszających i jako taka powinna być niezwłocznie zmieniona poprzez przywrócenie do przeznaczenia działki 66 przewidzianego w wyłożeniach I-III plan miejscowego.

W aspekcie własnościowym, rozpatrywanym w niniejszym punkcie 3, niezwykle istotny jest w tej sprawie argument natury historycznej, iż właśnie prawo własności rzeczonyj działki numer 66 przysługuje rodzinie Zgłaszających od wielu pokoleń, poczynając od lat 20-tych XX wieku. Jest to ojcowizna przodków o szczególnym znaczeniu. Działka numer 66 jest w ujęciu historycznym, tylko niewielką częścią większej nieruchomości należącej kiedyś do rodziny, sięgających w okresie przed II

wojną światową do ulicy Drzymały, a nawet znacznie dalej. Tereny te były stopniowo zawłaszczane przez władze, najpierw przez niemieckie władze okupacyjne, które na zagrabionym terenie zbudowały domy mieszkalne dla ludności niemieckiej. Dokonano wtedy dodatkowego zaboru przylegających do budynków terenów o powierzchni ponad 2000 metrów kwadratowych. Z kolei, w okresie powojennym, zawłaszczenie było "kontynuowane" przez władze PRL-owskie, które stan anarchii i bezprawia z okresu okupacji niemieckiej, "usankcjonowały" i zalegalizowały, co było i jest jawnym pogwałceniem nienaruszalnego prawa własności, w tym przypadku wielopokoleniowej własności rodzinnej Zgłaszających.

Wchodząca w skład tych nieruchomości działka numer 66 została wówczas pozbawiona dojazdu od strony północnej, od strony ulicy Drzymały, poprzez przejście działek gruntu oddzielających działkę 66 od ww. ulicy. To dodatkowy akt bezprawia, polegający na ograniczeniu prawa własności poprzez pozbawienie dostępu do drogi publicznej.

Dodatkowo dokonano posadowienia na działce numer 66, w jej południowej części słupów z linią wysokiego napięcia (obecnie zarządzanych przez firmę ENEA).

To wszystko powoduje, że planowane w przygotowywanym właśnie IV wyłożeniu planu, pozbawienie działki numer 66 funkcji budowlanej, stanowi kolejne naruszenie prawa własności potomków pierwotnych właścicieli tych terenów. Budzi to uzasadniony sprzeciw i głębokie poczucie krzywdy i niesprawiedliwości, zwłaszcza, że dokonywane jest przez organ władzy publicznej, samorządowej - przez Gminę Miasta Poznania.

Podnieść także należy w aspekcie własnościowym, że sprawa braku dojazdu do nieruchomości stanowiącej działkę numer 66 od strony północnej, wskutek wspomnianych działań okupanta i potem władz PRL-u, nie została rozwiązana w komentowanym Uwagami IV wyłożeniu projektu planu miejscowego. Z przedstawionej wersji Projektu Planu nie wynika bowiem, czy możliwy będzie bezpośredni dojazd do nieruchomości od strony południowej, od strony funkcjonującego tam od wielu lat biegnącego wzdłuż strumienia Bogdanka ciągu pieszo-jezdnego, który w opinii Zgłaszających powinien mieć przeznaczenie jako droga, przynajmniej w swojej zachodniej części.

Poważne ograniczenie uprawnień właścicielskich Zgłaszających polega niestety również na niezasadnym uwzględnieniu argumentów organizacji proekologicznych co do tzw. kanałów przewietrzania miasta. W ocenie Zgłaszających Uwagi, powyższy

argument podnoszony przez ekologów może być w wystarczającym stopniu realizowany w formie zachowania niezabudowanych terenów zielonych przyjętych w poprzednim, III wyłożeniu planu. Ponadto, wymagane tereny zielone zostaną przecież utrzymane wzdłuż przebiegających - również przez działkę numer 66 - napowietrznych linii wysokiego napięcia, pod którymi i tak nie można zlokalizować żadnych zabudowań. Planowana w Studium i w wyłożeniach I-III zabudowa na tych terenach określana symbolem MW, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, i tak nie daje prawa do posadowienia budynków na obszarze większym niż 35% obszaru nieruchomości i pozostawia na cele zieleni ponad 60% terenu biologicznie czynnego.

W uzasadnionej ocenie Zgłaszających taka proporcja (65/35) jest w pełni wystarczająca dla realizacji celów ekologicznych, nakierowanych na ograniczenie skutków zmian klimatu na terenie miasta Poznania. Przewietrzanie miasta może być bowiem w wystarczającym stopniu, jak dotychczas, realizowane poprzez szeroki pas terenu biologicznie czynnego wzdłuż Bogdanki, na którym to terenie jakakolwiek zabudowa i tak nigdy nie była i nie jest możliwa.

Reasumując, wnoszę o przyjęcie argumentacji Zgłaszających zawartej w powyższych punktach 1-3 oraz o uwzględnienie Uwag, poprzez przywrócenie przeznaczenia działki 66 jako budowlanej, jak przewidziano w wyłożeniach I-III Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część C” w Poznaniu.

W imieniu Zgłaszających, zastrzegam skutki prawne niniejszego pisma oraz prawo do podniesienia dalszych Uwag i argumentów, w zależności od aktualnego statusu prawnego i faktycznego tej sprawy.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w petitum.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie

procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

8. Zgłaszający uwagę: Darex sp. z o.o.

- 1) **uwaga dotyczy:** Działając w imieniu spółki Darex sp. z o.o., której przysługuje prawo własności nieruchomości, działki nr 20 położonej w Poznaniu(obręb Golęcín), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [numer księgi wieczystej], objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP „Sołacz - część C”, na zasadzie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Poznaniu:

Po pierwsze wnoszę, ażeby Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu dokonała korekty przeznaczenia części nieruchomości działki nr 20 (obrub Golecin) oznaczonej w projekcie wyłożonym w okresie od 29 lipca 2021 r. do 26 sierpnia 2021 r. jako teren ogrodów działkowych (ZD) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

UZASADNIENIE: nie ma żadnych racjonalnych powodów, ażeby w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część nieruchomości mojego Mocodawcy (podmiotu prywatnego) przeznaczyć na funkcjonowanie „ogrodów działkowych”, w sytuacji, gdy ogrody działkowe na tym terenie faktycznie nie funkcjonują. Podkreślam: na nieruchomości należącej do mojego Mocodawcy, tj. spółki Darex sp. z o.o., nie ma ogrodów działkowych, bowiem zostały zlikwidowane decyzją Polskiego Związku Działkowców, natomiast - co oczywiste -właściciel nieruchomości nie jest zainteresowany tworzeniem na tej nieruchomości „ogrodów działkowych”.

Projektowane przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Poznaniu „ogrody Działkowe” na nieruchomości należącej do mojego Mocodawcy stanowią de facto próbę narzucenia właścicielowi sposobu wykorzystania nieruchomości, który nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym (o czym wyżej), przez co w sposób nieproporcjonalny ingeruje w uprawnienia właściciela wynikające z prawa własności. Jeżeli zatem - jak wynika z informacji Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu „głównym celem projektu planu jest (...) zachowanie funkcji istniejących ogrodów działkowych” to z pewnością oznaczenie części nieruchomości spółki Darex sp. z o.o. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie doprowadzi do przywrócenia funkcji „ogrodów działkowych” temu terenowi i będzie stanowić będzie swoistą fikcję prawną.

Ponadto wskazuję w tym miejscu, że część działki nr 20 (obręb Gołęcin), oznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako „ogrody działkowe” nie ma żadnych, podkreślam, żadnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych czy też estetycznych, co jest wiedzą notoryjną dla wszystkich, którym teren ten jest znany.

W ocenie zgłaszającego publiczne tereny zielone znajdujące się aktualnie na terenie Sołacza w pełni zaspokajają potrzeby ludności tej części miasta w zakresie wypoczynku i rekreacji i nie ma powodów, aby rozszerzać je o kolejne obszary, kosztem właścicieli nieruchomości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 20 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie

procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** Po drugie, wnoszę, ażeby Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu dokonała korekty przeznaczenia części nieruchomości działki nr 20 (obręb Golęcin) oznaczonej w projekcie wyłożonym w okresie od 29 lipca 2021 r. do 26 sierpnia 2021 r. jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (2MN/U), na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U). UZASADNIENIE: projektowane przeznaczenie części działki nr 20 z pewnością nie sprzyja polityce przeciwdziałania wyludniania się centrum miasta Poznania (szerzej: całego miasta), która winna być traktowana przez władze miasta priorytetowo.

W ocenie zgłaszającego niniejsze uwagi nie ma żadnych racjonalnych powodów, ażeby możliwość mieszkania w centrum miasta (przedmiotowa nieruchomość znajduje się ok. 2km od Starego Rynku w Poznaniu) traktować jako dobro elitarne, dostępne tylko dla nielicznych, najbogatszych mieszkańców miasta, a do tego sprowadziłoby się zarezerwowanie tego terenu jedynie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tymczasem nie dość, że 56% powierzchni nieruchomości (działki nr 20) w projekcie przeznaczone jest na nieistniejące „ogrody działkowe”, to pozostałe 44% ma zostać przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co znacznie ograniczy wykorzystanie potencjału tego miejsca.

Podkreślam: aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania z 2014 roku przewiduje na tym terenie budownictwo wielorodzinne.

Ponadto wskazuję, że przedmiotowy teren pozbawiony jest jakichkolwiek walorów przyrodniczych, krajobrazowych czy też estetycznych, a umożliwienie jego zabudowy budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym nie tylko umożliwi licznej grupie mieszkańców miasta zamieszkania blisko jego dzielnicy centralnej (Stare Miasto), ale doprowadzi do uporządkowania terenu i zaprowadzenia należytego ładu przestrzennego. W chwili obecnej walory estetyczne miejsca pozostawiają wiele do życzenia i kwalifikują tę część miasta jako obszar ryzyka w wielu aspektach.

Resumując: Podtrzymuję wnioski zawarte w pkt. 1 i 2 niniejszych uwag, tym niemniej, na wypadek, gdyby tut. Urząd uznał, że nie powodów, ażeby część nieruchomości mojego Mocodawcy oznaczoną jako „ogrody działkowe” oznaczyć w sposób wskazany powyżej wnoszę, aby w projekcie oznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (2MN/U) skorygować na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

9. Zgłaszający uwagę: 2 osoby fizyczne

uwaga dotyczy: Jako współwłaściciele działki nr 21 wnosimy o zmianę w wyłożonym w lipcu 2021 roku projekcie planu „Sołacz – część C, w którym to przedmiotowa działka w przeważającej części w 62%, przeznaczona ma być pod ogrody działkowe, drogi dojazdowe oraz strefy wyłączone z zabudowy a w pozostałej części zaledwie 38% pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Co do części przeznaczonej pod ogrody działkowe.

Jest to czysta fikcja albowiem od dwudziestu lat nie ma na tym terenie ogrodów działkowych, co przeoczono przy uchwaleniu Studium Uwarunkowań i

Zagospodarowania miasta Poznania w 2014 r., dlatego też Studium w tym zakresie wymaga zmiany, a obecnie toczą się prace nad zmianą Studium.

Co do części przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Nawet gdyby zaakceptować przeznaczenie części działki pod tereny zielone/ogrody działkowe to propozycja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przewidująca na części działki nr 21, zlokalizowanej 1500 m od Starego Rynku, pod budownictwo jednorodzinne i usługi jest dla nas zupełnie niezrozumiała. Podkreślenia wymaga fakt, iż aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania z 2014 roku przewiduje na tym terenie właśnie budownictwo wielorodzinne. Dziwi nas zatem, że polityka wyludniania się miasta Poznań, nie znajduje w przedmiotowym projekcie planu żadnego zastosowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 20 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzonej. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca. Ponadto projekt miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dopuszcza również przeznaczenie części lub całości terenu ogrodów działkowych na ogólnodostępny teren zieleni.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Jako współwłaściciel działki nr 21 wnoszę o zmianę w wyłożonym w lipcu 2021 roku projekcie planu „Sołacz – część C, w którym to przedmiotowa działka w znaczącej części w 62%, przeznaczona ma być pod ogrody działkowe, drogi dojazdowe oraz strefy wyłączone z zabudowy a w pozostałej części zaledwie 38% pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Co do części przeznaczonej pod ogrody działkowe.

Jest to czysta fikcja albowiem od dwudziestu lat nie ma na tym terenie ogrodów działkowych, co przeoczono przy uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania w 2014 r., dlatego też Studium w tym zakresie wymaga zmiany, a obecnie toczą się prace nad zmianą Studium.

Co do części przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Nawet gdyby zaakceptować przeznaczenie tak dużej części działki pod tereny zielone/ogrody działkowe to tylko pod warunkiem, że pozostała jej część tzn. 38% będzie w planie przeznaczona pod budownictwo wielorodzinne i usługi. Propozycja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przewidująca na części działki nr 21, zlokalizowanej 1500 m od Starego Rynku, pod budownictwo jednorodzinne i usługi jest dla mnie zupełnie niezrozumiała. Podkreślenia wymaga fakt, iż aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania z 2014 roku przewiduje na tym terenie właśnie budownictwo wielorodzinne.

Dziwi mnie zatem, że polityka wyludniania się miasta Poznań, nie znajduje w przedmiotowym projekcie planu żadnego zastosowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 20 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę

przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

11. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) **uwaga dotyczy:** W związku z wyłożeniem ww. projektu do publicznego wglądu wnoszę o wprowadzenie następujących zmiany:

- umożliwienie zabudowy działek numer 27, 18 oraz 17 z powierzchnią zabudowy 40%.

Działki objęte wnioskiem są wąskie (front ok. 11 m), wszystkie trzy są o niewielkiej powierzchni i stanowią jedną gospodarczą całość.

Ze względu na ich parametry oraz istniejące na sąsiednich działkach budynki o powierzchniach zabudowy 40-42% wniosek wydaje się być słusznie uzasadniony.

W najbliższym czy bezpośrednim sąsiedztwie działki zabudowane są w 40-42% procentach i tak:

- działka nr 16 - 40%
- działki nr 19 i 20 - 42%
- działka 81/1 - 40%
- działka 81/2 - 40%

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia

strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

- 2) **uwaga dotyczy:** Zapisy projektu planu nie uwzględniają uwarunkowań przedmiotowych działek, uniemożliwiając tym samym wykorzystanie ich potencjału i zabudowę wg ustaleń planu, co negatywnie wpłynie na wartość rynkową nieruchomości.

W związku z powyższym proszę o wprowadzenie zmian do projektu mpzp, pozwalających na realizację zabudowy w 40%.

Informuję także, że jako właściciel działki numer 17 w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej wpisane jest Miasto Poznań podczas gdy w rzeczywistości jestem nim ja. Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce z dnia 24 marca 2021 roku Sygnatura akt IX Ns 1107/20/7 zostało stwierdzone zasiedzenie własności tej działki na moją rzecz.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory

architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

12. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Jako współwłaściciel działki nr 21 wnoszę o zmianę w wyłożonym w lipcu 2021 roku projekcie planu „Sołacz - część C”, w którym to przedmiotowa działka w przeważającej części, przeznaczona ma być pod ogrody działkowe, a w pozostałej pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Co do części przeznaczonej pod ogrody działkowe.

Jest to czysta fikcja albowiem od dwudziestu lat nie ma na tym terenie ogrodów działkowych, co przeoczono przy uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania w 2014 r, dlatego też Studium w tym zakresie wymaga zmiany.

Co do części przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne i usługi.

Nawet gdyby zaakceptować przeznaczenie części działki pod tereny zielone/ogrody działkowe to propozycja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przewidująca na części działki nr 21, zlokalizowanej 1500 m od Starego Rynku, pod budownictwo jednorodzinne i usługi jest dla nas zupełnie niezrozumiała. Podkreślenia wymaga fakt, iż aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania miasta Poznania z 2014 roku przewiduje na tym terenie właśnie budownictwo wielorodzinne. Dziwi nas zatem, że polityka wyludniania się miasta Poznań, nie znajduje w przedmiotowym projekcie planu żadnego zastosowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Północna część działki nr 20 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” zlokalizowana jest na terenach wskazanych na ogrody działkowe oraz zieleni urządzoną. Ustalenie lokalizacji

zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w tej części działki byłoby niezgodne ze Studium. Ponadto obszar planu obejmuje tereny o dość zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się niezabudowane tereny zieleni wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz jej intensyfikacja znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

13. Zgłaszający uwagę: Archidiecezja Poznańska

- 1) **uwaga dotyczy:** Zwracam się z ponowną prośbą o uzupełnienie przeznaczenia terenu nieruchomości w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczonego w planie symbolem 3U - tereny zabudowy usługowej, o możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przez zmianę ich przeznaczenia na MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, przy zachowaniu pozostałych proponowanych parametrów zabudowy.

W analogicznej odległości od istniejącej trasy tramwajowej znajduje się istniejąca i przewidziana planem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Sąsiednią zabudowę stanowią również budynki mieszkaniowe wielorodzinne z lokalami usługowymi.

Wnioskowane uzupełnienie zwiększyłoby możliwości potencjalnej zabudowy terenu przez połączenie w tym miejscu funkcji usługowej z mieszkaniową, co jest rozwiązaniem występującym w okolicy wnioskowanego terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

uwaga dotyczy: Jednocześnie proszę o dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, schody i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m; jak w przypadku pozostałych terenów objętych planem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczone w projekcie planu parametry dla terenu 3U umożliwiają realizację zabudowy o większej wysokości oraz intensywności zabudowy w stosunku do terenów sąsiednich zlokalizowanych wzdłuż al. Wielkopolskiej. Tym samym zwiększają potencjał inwestycyjny przedmiotowych nieruchomości. W związku z powyższym nie jest zasadne dopuszczenie większego wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy.

14. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) –

„Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

15. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Wnoszę o zmianę w projekcie planu przeznaczenia działki nr 65, której jestem współwłaścicielem, z zaproponowanej w Projekcie planu funkcji (ZP) – „Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod budownictwo wielorodzinne (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż przeznaczenie przedmiotowej działki pod zielen jest niezasadne i niegospodarne, biorąc pod uwagę dużą ilość terenów zielonych w ścisłej okolicy.

W przypadku przeznaczenia w planie miejscowym działki pod zielen, przedmiotowy teren, będący moją współwłasnością prywatną, nie będzie udostępniony mieszkańcom dzielnicy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

16. Zgłaszający uwagę: MAK DOM HOLDING S.A.

uwaga dotyczy: Jako współwłaściciele przedmiotowej działki nr 66 wnosimy o zmianę w wyłożonym po ostatnich konsultacjach społecznych projekcie planu „Sołacz – część C”, i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod „Budownictwo Wielorodzinne” (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały, zabudowanych niskimi budynkami wielorodzinnym, przy zachowaniu wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż przeznaczenie przedmiotowej działki pod zielen jest niezasadne i niegospodarne, biorąc pod uwagę dużą ilość terenów zielonych

w ścisłej okolicy. Dziwi nas jednocześnie, że polityka wyludniania się miasta Poznań, nie znajduje w przedmiotowym projekcie planu żadnego zastosowania.

W przypadku przeznaczenia w planie miejscowym działki pod zieleni, przedmiotowy teren, będący własnością prywatną, nie będzie udostępniony mieszkańcom dzielnicy.

Proponujemy odbycie spotkania mającego na celu uzyskanie kompromisu odnośnie charakteru przyszłej zabudowy przedmiotowej działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

17. Zgłaszający uwagę: MAK DOM HOLDING S.A.

uwaga dotyczy: Jako właściciele sąsiedniej działki o numerze 71, wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 72 i 60/6, w wyłożonym po ostatnich konsultacjach społecznych projekcie planu „Sołacz - część C”, i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod "Budownictwo Wielorodzinne" (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały,

zabudowanych niskimi budynkami wielorodzinnym, przy zachowaniu wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki.

Proponujemy odbycie spotkania mającego na celu uzyskanie kompromisu odnośnie charakteru przyszłej zabudowy przedmiotowych działek.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

18. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Przewidziany w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu (dalej „Projekt”) teren 13MW (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), obejmujący m.in. teren działek 59/5 oraz 71, stanowi wąski pas o szerokości (na wysokości działek 59/5 oraz 71) niecałych 17 m.

W kontekście przewidzianej w Projekcie dla tego terenu obowiązującej linii zabudowy, przedzielającej powyższy teren niemalże w połowie, mając na uwadze obowiązujące przepisy techniczno-budowlane (w tym zwłaszcza obowiązek budowy budynków w odległości co najmniej 4 metrów od granicy działki budowlanej - w

przypadku ścian z oknami), realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie z uwzględnieniem warunków zawartych w Projekcie, będzie technicznie niemożliwa lub co najmniej bardzo utrudniona (realizowane budynki, będą budynkami o wąskiej i jednocześnie długiej bryle nie przystającej do pobliskiej historycznej zabudowy).

Projektowana zabudowa nie uwzględniająca kontekstu w postaci pobliskiej historycznej zabudowy oraz różniąca się w sposób znaczny z nowo wybudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na działkach sąsiednich (położonych bezpośrednio na zachód od przedmiotowego terenu), zaburzy w sposób oczywisty ład przestrzenny w najbliższej okolicy.

W świetle powyższego teren 13MW winien zostać powiększony dodatkowo o działki położone na wschód, tj. działki nr 72 i 60/6. W takim przypadku szerokość terenu 13MW wyniosłaby ok. 42 m. Co więcej teren 13MW uzyskałby faktyczny dostęp do drogi publicznej - ul. Drzymały, z którą bezpośrednio graniczy niezabudowana działka nr 60/6. W obecnym stanie faktycznym działki 59/5 oraz 71 nie są i nie będą mogły zostać skomunikowane z ul. Drzymały z poziomu terenu 13MW z uwagi na istniejący budynek mieszkalny przy ul. Drzymały 16.

Ponadto przewidziane w Projekcie przeznaczenie działek nr 72 i 60/6 stoi w sprzeczności z postanowieniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania. Zgodnie z postanowieniami Studium działki nr 72 i 60/6 leżą na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, a nie na terenach zieleni. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...).

W związku z powyższym wnoszę o poszerzenie terenu 13MW o działki nr 72 i 60/6 oraz zmianę przeznaczenia działek nr 72 i 60/6 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodną z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego

gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie parametrów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

19. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody”

1) uwaga dotyczy: UWAGA 1

Nadać następujące brzmienie paragrafu 5 pkt 4 uchwały: „4) ochronę istniejących drzew i krzewów, w szczególności w strefach zieleni, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową, wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;”

Uzasadnienie:

- Zieleń w wyznaczonych strefach zieleni powinna zachować swój obecny, zbliżony do naturalnego charakter. Wprowadzenie zapisu o ochronie krzewów w tych strefach w większym stopniu zabezpieczy naturalny charakter zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, wyznacza lokalizację stref zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może

uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

2) uwaga dotyczy: UWAGA 2

Nadać następujące brzmienie paragrafu 5 pkt 8 uchwały: „8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i utwardzania powierzchni gruntu w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu;”

Uzasadnienie:

- Zakaz utwardzania powierzchni gruntu zabezpieczy strefy zieleni przed ich zagospodarowaniem w sposób pokazany na zdjęciach poniżej.
- Ewentualnie, można dopuścić niewielki procent utwardzenia pod ścieżki, np. 5% powierzchni strefy zieleni, ale wyłącznie nawierzchnią przepuszczalną oraz z zachowaniem istniejących drzew i krzewów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności, może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

3) uwaga dotyczy: UWAGA 3

Dla terenu 2MN/U dodać funkcję społeczno-kulturową, oraz zapewnić ochronę istniejących drzew

Uzasadnienie:

- Na terenie 2MN/U od 27 lat prowadzona jest działalność społeczno-kulturalna związana z funkcjonowaniem centrum społecznego „Rozbrat”. Miejsce to stanowi bazę dla istotnych inicjatyw z perspektywy polityki miasta, jak:

Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów, OZZ Inicjatywa Pracownicza, Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych Ulica. Rozbrat to unikalne miejsce rozwoju kultury niezależnej i aktywizmu obywatelskiego opartego na zasadach partycypacyjnych i niekomercyjnych.

- Na terenie 2MN/U rosną liczne duże drzewa, które powinny być maksymalnie chronione przy projektowaniu i realizacji ewentualnej nowej zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

4) **uwaga dotyczy: UWAGA 4 i 5**

Nadać następujące brzmienie paragrafu 6 pkt 4 uchwały: „4) na terenie KD-L wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni, wraz zachowaniem jej przepuszczalnej formy - nawierzchni brukowanej, ażurowej.”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę nawierzchni ul. Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Umożliwia również realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni dróg. Plan określa parametry projektowanej drogi, ustala lokalizację

jezdni oraz chodnika. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 5) **uwaga dotyczy:** Dodać zapisy zapewniające przepuszczalną formę - nawierzchnię brukowaną, ażurową dla terenów 3KD-D (w części stanowiącej dojazd do wyżej położonej ul. Urbanowskiej) oraz 2KD-D

Uzasadnienie:

- Ograniczenie spływu wód opadowych poprzez zwiększenie potencjału retencyjnego, a przez to skutków opadów nawalnych (podtopień, erozji wodnej).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala parametry projektowanych dróg publicznych. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. W ramach pasa drogowego umożliwia lokalizację szpalerów drzew oraz na terenie 2KD-D lokalizację miejsc postojowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 6) **uwaga dotyczy:** UWAGA 6

Zlikwidować lub skrócić drogę wewnętrzną KDW poprzez włączenie całości lub części obszaru tej drogi do terenów 2MN/U i 4U

Uzasadnienie:

- Brak potrzeby lokalizacji drogi dla ogrodów działkowych, ponieważ ogrody działkowe mają własną wewnętrzną drogę techniczną z bramą wjazdową od strony ul. Pułaskiego.
- Droga od ul. Pułaskiego do Rozbratu w wystarczającym stopniu obsługuje istniejącą tam zabudowę.
- Droga spowoduje dalszą presję na tereny stanowiące zachodni klin zieleni i powiększy zasięg oddziaływania hałasu samochodowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne

zaopiniowanie przez Zarząd Dróg Miejskich. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

7) uwaga dotyczy: UWAGA 7

Dodać następujący punkt w paragrafie 2: „11) klinie zieleni - należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania.”

Uzasadnienie:

- zapis definiujący kliny zieleni znajduje się w MPZP „Sołacz - część A” i „Sołacz - część B”, nie widzimy więc podstaw do pomijania tej definicji w MPZP „Sołacz – część C”, tym bardziej że pojęcie klina zieleni jest używane w § 5 pkt 1 projekcie MPZP „Sołacz – część C”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę, m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium, uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

8) uwaga dotyczy: UWAGA 8

Usunięcie zapisu w paragrafu 21 pkt 4) lit. a), a w zamian dodanie pkt 5) i pkt 6) w tym paragrafie w następującym brzmieniu:

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie - z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych - lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 5,

5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Uzasadnienie:

- Takie zapisy są zgodne z prawem i stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Gdańsku, jako wynik ustaleń Panelu obywatelskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, dopuszcza lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych. Umożliwia tym samym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej lub wykorzystania ich na działce budowlanej. Ponadto na terenie parku zakłada renaturyzację rzeki Bogdanka oraz realizację urządzeń wodnych lub budowli hydrotechnicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące odprowadzenia wód zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

9) **uwaga dotyczy: UWAGI OGÓLNE**

- Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi ekosystemowe istniejących obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego.

W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 10) uwaga dotyczy:** Zachowanie wartości społecznych, przyrodniczych i środowiskowych obszaru powinno być jednym z kluczowych celów podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Projekt planu ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona czytelnego założenia urbanistycznego. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć zrealizowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. W tym celu w prognozie oceniono relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego.

- 11) uwaga dotyczy:** Zachowując większą ilość istniejących terenów zieleni pozostawiamy naturalne tereny retencyjne, które chronią infrastrukturę i zabudowę przed zalaniem wodami opadowymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 12) uwaga dotyczy:** Przyjęty Uchwałą nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030” wskazuje istotną rolę zadrzewień w adaptacji miasta do zmian klimatu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W projekcie planu znaczącą część działek miejskich przeznaczono pod teren zieleni urządzonej, powiększając obszar parku. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach nienależących do Miasta mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

20. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Likwidacja lub skrócenie drogi wewn. KDW

Zamiana drogi KDW przez włączenie do terenów 2MN/U. 4U -

Uzasadnienie:

Brak potrzeby lokalizacji drogi dla ogrodów działkowych , ponieważ ma własną wewnętrzną drogę techniczną z bramą wjazdową od strony ul. Pułaskiego

Droga z dojazdem od ul. Pułaskiego wystarczająco obsługuje obecne użytkowanie z towarzyszącą zabudową jednorodzinną w sąsiedztwie Rozbratu

Powstanie drogi KDW spowoduje wzrost ruchu samochodowego oraz pogorszenie warunków na działkach granicznych przez zwiększenie hałasu i emisji szkodliwych spalin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

2) uwaga dotyczy: Zmiana zapisów dotyczących terenu 2MN/U przez dodanie funkcji społeczno-kulturowej

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących terenu 2MN/U przez dodanie funkcji społeczno-kulturalnej ze względu, na utrzymanie i ochronę zieleni tym bardziej, że

sąsiedni obszar 4U ma być przeznaczony również pod działalność społeczno-kulturową)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

- 3) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów W uchwale par, 5, w pkt 4 nadać następujące brzmienie: „4) ochronę istniejących drzew [i krzewów], w szczególności w strefach zieleni, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń [z wyjątkiem drzewostanu starszego niż 10 lat, który należy zachować w stanie nienaruszonym]”

Zmiana zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów w najbliższym otoczeniu obecnej i projektowanej zabudowy - teren 14 MW oraz 13MW

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego

z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

- 4) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni

Zmiana zapisu w § 5 pkt 8. na: „zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i utwardzania powierzchni gruntu w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez wycofane względem granicy istniejącego parku linie zabudowy. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację nawierzchni przepuszczalnych np. ażurowych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

- 5) **uwaga dotyczy:** Dodanie zapisów o nawierzchni brukowanej, ażurowej przepuszczalnej dla wybranych dróg oraz parkingów, placów w sąsiedztwie projektowanej i obecnej zabudowy w tym ciągów pieszych wkomponowanych w naturalny układ zespołów drzew i krzewów

Dodanie zapisów - tak, żeby plan uwzględniał potrzebę stosowania nawierzchni chłonnych

- zwiększenie potencjału retencyjnego-
- zachowanie i wprowadzenie nawierzchni historycznych brukowanych, ażurowych zatrzymania wody opadowej zanim przez spływ wody ulicami Nad Wierzbakiem oraz Drzymały przepelni zbiornik retencyjny Parku Wodniczki
- wprowadzenie zapisu odnoszącego się do terenu o funkcji ZP Parku Wodniczki z placem zabaw i rekreacji na : określenie parametrów i wskaźników nawierzchni na przepuszczalną ażurową. ze względu na funkcję Parku Wodniczki jako naturalny zbiornik retencyjny

zmianę i wprowadzenie zapisu § 6 pkt 4 na:

Na terenie KD-L - ul. Urbanowskiej wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. wraz zachowaniem jej przepuszczalnej formy - nawierzchni brukowanej, ażurowej wraz z sąsiadującymi odcinkami drogi:

- 3KD-D - części ul. Drzymały stanowiącą dojazd do wyżej położonej ul. Urbanowskiej,
- 2KD-D - brukowanej nawierzchni projektowanej

Ze względu na hipsometrię terenu, stanowiący północny stok tarasów zalewowych doliny rzeki Bogdanki z dużym nachyleniem (ul. Urbanowska 72m.- ul. Drzymały 64 - 66 m.) podczas opadów (intensywnym spływie powierzchniowym- 22.06.2021) dzięki wprowadzeniu, zachowaniu istniejącej przepuszczalnej brukowanej lub ażurowej formie nawierzchni dróg oraz powierzchni gruntów, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych oraz powierzchni parkingów, oraz przyległych placów możliwe jest zniwelowanie negatywnych skutków lokalnych podtopień, erozji powierzchniowej oraz wodnej (powodujących osiadaniem gruntu).

zmianę i wprowadzenie zapisu § 13. 7.c.d.e, f na terenie: ciągów pieszych. rowerowych lub pieszorowerowych na:

Określenie - sprecyzowanie parametrów nawierzchni na przepuszczalną. ażurową. wkomponowaną w naturalny układ zespołów drzew i krzewów na ścieżkach pieszych:

- z ul. Drzymały do Parku Wodniczki, wzdłuż wiaduktu tramwajowego, między ul. Urbanowską a ul. Ks..Mieszka I.

Ścieżki istniejące lub projektowane poprzez wprowadzenie przepuszczalnej nawierzchni wkomponowanej w naturalny układ drzew i krzewów zmniejszy proces zmywania lub wypłukiwania powierzchniowej warstwy gleby i podłoża , gwałtownym spływem powierzchniowym (zniwelowanie podtopień terenów sąsiednich zabudowanych).

Zachowanie naturalnych struktur przyrodniczych klina zieleni przez powiązanie ciągów rekreacyjnych wyeksponuje walory ścieżek otoczonych zielenią oraz zwiększy potencjał retencji naturalnej na stokach tarasowych doliny Bogdanki

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę nawierzchni ulicy Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. W ramach pasa drogowego umożliwia lokalizację szpalerów drzew oraz na terenie 2KD-D lokalizację miejsc postojowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 6) **uwaga dotyczy:** Uzupełnienie par. 2 o definicję „klina zieleni”, która w planie została zupełnie zmarginalizowana, w odróżnieniu od zapisów w mpzp dla cz. A i B Sołacza - czyli par. 2 p. 11. [klinie zieleni - należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;]

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę, m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium, uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących

ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

- 7) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisu w § 21 4) dopuszczenie lokalizacji: a) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,

- zmiana na:

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie - z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych - lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 5.

- dodanie ustępu: 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Zapisy zgodne z prawem, stosowane w mpzp w Gdańsku jako wynik ustaleń Panelu obywatelskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, dopuszcza lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych. Umożliwia tym samym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej lub wykorzystania ich na działce budowlanej. Ponadto na terenie parku zakłada renaturyzację rzeki Bogdanka oraz realizację urządzeń wodnych lub budowli hydrotechnicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące odprowadzenia wód zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 8) **uwaga dotyczy:** Dotyczy terenu oznaczonego 12MW

Wnioskujemy o zachowanie terenu 12MW jako strefy zieleni oraz zachowanie i ochronę formuły obecnie istniejącego przejścia komunikacyjnego (zwanego przez mieszkańców Narnią) biegnącego od ul. Drzymały do Parku Wodniczki.

Uzasadnienie:

Obecna formuła przejścia jest sprawdzonym, wygodnym i najczęściej użytkowanym duktem komunikacyjnym w tej części Sołacza. Zarówno bliższa i dalsza społeczność korzysta z tego wyjątkowego, niezwykle urokliwego skrótu komunikacyjnego. Odebranie Narni bądź jej przesunięcie (jak to się proponuje) zaburzy dotychczas niezwodny ruch rowerowo-pieszy oraz zniweczy obecny - niemal rajski - obraz tego

miejsca. Malownicze przejście zostało wyczyszczone (zebrano 3 tony odpadów) a przesmyk z ułożonych płyt wyrównany i naprawiony - wyłącznie dzięki oddolnej, społecznej inicjatywie mieszkańców ulic Urbanowskiej i Drzymały. Narnia jest niezwykle mocno i szczególnie pozytywnie zakorzeniona w świadomości okolicznych mieszkańców jak również wszystkich korzystających z tego przejścia. Choć ruchliwe to jednak przepiękne i „dzikie” miejsce jest ostoją szczególnych doznań estetycznych - dalekich od uładowanej parkowej zieleni.

Proponowane przesunięcie przejścia na wyznaczony pod zieleni obszar między 13MW a 12MW będzie kolidować z obecnym użytkowaniem wąskiego obszaru między zabudowa ul. Drzymały jako przydomowe ogrody oraz lokalizacja zabytkowej kapliczki.

Uwagi sporządzone na bazie wielu spotkań i dyskusji mieszkańców zaangażowanych we wcześniejsze etapy sporządzania planu, czego przykładem były zebrane podpisy oraz petycja jak również lokalne akcje porządkowania terenów zielonych przez społeczność Sołacką oraz odwiedzających Sołacz.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowego terenu zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach niestanowiących własności Miasta uniemożliwiłoby zagospodarowanie prywatnej nieruchomości zgodnie z wcześniej wydaną decyzją i mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

21. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotycząca: Likwidacja lub skrócenie drogi wewn. KDW

Zamiana drogi KDW przez włączenie do terenów 2MN/U. 4U -

Uzasadnienie :

Brak potrzeby lokalizacji drogi dla ogrodów działkowych , ponieważ ma własną wewnętrzną drogę techniczną z bramą wjazdową od strony ul. Pułaskiego

Droga z dojazdem od ul. Pułaskiego wystarczająco obsługuje obecne użytkowanie z towarzyszącą zabudową jednorodzinną w sąsiedztwie Rozbratu

Powstanie drogi KDW spowoduje wzrost ruchu samochodowego oraz pogorszenie warunków na działkach granicznych przez zwiększenie hałasu i emisji szkodliwych spalin

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywnie zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

- 2) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisów dotyczących terenu 2MN/U przez dodanie funkcji społeczno-kulturowej

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących terenu 2MN/U przez dodanie funkcji społeczno-kulturalnej ze względu, na utrzymanie i ochronę zieleni tym bardziej, że sąsiedni obszar 4U ma być przeznaczony również pod działalność społeczno-kulturową)

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się

z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

- 3) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów
W uchwale par, 5, w pkt 4 nadać następujące brzmienie: „4) ochronę istniejących drzew [i krzewów], w szczególności w strefach zieleni, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń [z wyjątkiem drzewostanu starszego niż 10 lat, który należy zachować w stanie nienaruszonym]”

Zmiana zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów w najbliższym otoczeniu obecnej i projektowanej zabudowy - teren 14 MW oraz 13MW

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, wyznacza lokalizację stref zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

- 4) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni

Zmiana zapisu w § 5 pkt 8. na: „zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i utwardzania powierzchni gruntu w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu”

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez wycofane względem granicy istniejącego parku linie zabudowy. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie

pozwole wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

5) **uwaga dotyczy:** Dodanie zapisów o nawierzchni brukowanej, ażurowej przepuszczalnej dla wybranych dróg oraz parkingów, placów w sąsiedztwie projektowanej i obecnej zabudowy w tym ciągów pieszych wkomponowanych w naturalny układ zespołów drzew i krzewów Dodanie zapisów - tak, żeby plan uwzględniał potrzebę stosowania nawierzchni chłonnych

- zwiększenie potencjału retencyjnego
- zachowanie i wprowadzenie nawierzchni historycznych brukowanych, ażurowych zatrzymania wody opadowej zanim przez spływ wody ulicami Nad Wierzbakiem oraz Drzymały przepełni zbiornik retencyjny Parku Wodziczki
- wprowadzenie zapisu odnoszącego się do terenu o funkcji ZP Parku Wodziczki z placem zabaw i rekreacji na: określenie parametrów i wskaźników nawierzchni na przepuszczalną ażurową. ze względu na funkcję Parku Wodziczki jako naturalny zbiornik retencyjny

zmianę i wprowadzenie zapisu § 6 pkt 4 na:

Na terenie KD-L - ul. Urbanowskiej wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. wraz zachowaniem jej przepuszczalnej formy - nawierzchni brukowanej, ażurowej wraz z sąsiadującymi odcinkami drogi:

- 3KD-D - części ul. Drzymały stanowiącą dojazd do wyżej położonej ul. Urbanowskiej,
- 2KD-D - brukowanej nawierzchni projektowanej

Ze względu na hipsometrię terenu, stanowiący północny stok tarasów zalewowych doliny rzeki Bogdanki z dużym nachyleniem (ul. Urbanowska 72m.- ul. Drzymały 64 - 66 m.) podczas opadów (intensywnym spływie powierzchniowym- 22.06.2021) dzięki wprowadzeniu, zachowaniu istniejącej przepuszczalnej brukowanej lub ażurowej formie nawierzchni dróg oraz powierzchni gruntów, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych oraz powierzchni parkingów, oraz przyległych placów możliwe jest zniwelowanie negatywnych skutków lokalnych podtopień, erozji powierzchniowej oraz wodnej (powodujących osiadaniem gruntu).

zmianę i wprowadzenie zapisu § 13. 7.c.d.e, f na terenie: ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych na:

Określenie - sprecyzowanie parametrów nawierzchni na przepuszczalną, ażurową, wkomponowaną w naturalny układ zespołów drzew i krzewów na ścieżkach pieszych:
- z ul. Drzymały do Parku Wodniczki, wzdłuż wiaduktu tramwajowego, między ul. Urbanowską a ul. Ks. Mieszka I.

Ścieżki istniejące lub projektowane poprzez wprowadzenie przepuszczalnej nawierzchni wkomponowanej w naturalny układ drzew i krzewów zmniejszy proces zmywania lub wypłukiwania powierzchniowej warstwy gleby i podłoża, gwałtownym spływom powierzchniowym (zniwelowanie podtopień terenów sąsiednich zabudowanych).

Zachowanie naturalnych struktur przyrodniczych klina zieleni przez powiązanie ciągów rekreacyjnych wyeksponuje walory ścieżek otoczonych zielenią oraz zwiększy potencjał retencji naturalnej na stokach tarasowych doliny Bogdanki

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę nawierzchni ulicy Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. W ramach pasa drogowego umożliwia lokalizację szpalerów drzew oraz na terenie 2KD-D lokalizację miejsc postojowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 6) **uwaga dotyczy:** Uzupełnienie par. 2 o definicję „klina zieleni”, która w planie została zupełnie zmarginalizowana, w odróżnieniu od zapisów w mpzp dla cz. A i B Sołacza - czyli par. 2 p. 11. [klinie zieleni - należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;]

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę m.in. poprzez określenie

minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

- 7) **uwaga dotyczy:** Zmiana zapisu w § 21 4) dopuszczenie lokalizacji: a) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,

- zmiana na:

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie - z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych - lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 5.

- dodanie ustępu: 5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Zapisy zgodne z prawem, stosowane w mpzp w Gdańsku jako wynik ustaleń Panelu obywatelskiego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, dopuszcza lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych. Umożliwia tym samym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej lub wykorzystanie ich na działce budowlanej. Ponadto na terenie parku zakłada renaturyzację rzeki Bogdanka oraz realizację urządzeń wodnych lub budowli hydrotechnicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące odprowadzenia wód zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

8) **uwaga dotyczy:** Dotyczy terenu oznaczonego 12MW

Wnioskujemy o zachowanie terenu 12MW jako strefy zieleni oraz zachowanie i ochronę formuły obecnie istniejącego przejścia komunikacyjnego (zwanego przez mieszkańców Narnią) biegnącego od ul. Drzymały do Parku Wodniczki.

Uzasadnienie:

Obecna formuła przejścia jest sprawdzonym, wygodnym i najczęściej użytkowanym duktem komunikacyjnym w tej części Sołacza. Zarówno bliższa i dalsza społeczność korzysta z tego wyjątkowego, niezwykle urokliwego skrótu komunikacyjnego. Odebranie Narni bądź jej przesunięcie (jak to się proponuje) zaburzy dotychczas niezwodny ruch rowerowo-pieszny oraz zniweczy obecny - niemal rajski - obraz tego miejsca. Malownicze przejście zostało wyczyszczone (zebrano 3 tony odpadów) a przesmyk z ułożonych płyt wyrównany i naprawiony - wyłącznie dzięki oddolnej, społecznej inicjatywie mieszkańców ulic Urbanowskiej i Drzymały. Narnia jest niezwykle mocno i szczególnie pozytywnie zakorzeniona w świadomości okolicznych mieszkańców jak również wszystkich korzystających z tego przejścia. Choć ruchliwe to jednak przepiękne i „dzikie” miejsce jest ostoją szczególnych doznań estetycznych - dalekich od uładowanej parkowej zieleni.

Proponowane przesunięcie przejścia na wyznaczony pod zieleń obszar między 13MW a 12MW będzie kolidować z obecnym użytkowaniem wąskiego obszaru między zabudowa ul. Drzymały jako przydomowe ogrody oraz lokalizacja zabytkowej kapliczki.

Uwagi sporządzone na bazie wielu spotkań i dyskusji mieszkańców zaangażowanych we wcześniejsze etapy sporządzania planu, czego przykładem były zebrane podpisy oraz petycja jak również lokalne akcje porządkowania terenów zielonych przez społeczność Sołacką oraz odwiedzających Sołacz.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części przedmiotowego terenu zostały wydane decyzje administracyjne o ustaleniu warunków zabudowy i pozwoleniu na budowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia stan istniejący oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej ZP na działkach niestanowiących własności Miasta uniemożliwiłoby zagospodarowanie prywatnej nieruchomości zgodnie z wcześniej wydaną decyzją i mogłoby wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. W związku z powyższym, w celu pogodzenia interesów ekonomicznych i środowiskowych, wprowadzono restrykcyjne

parametry zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczono strefę zieleni oraz wycofano linię zabudowy od strony parku. Takie rozwiązanie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

22. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** W związku z konsultacjami społecznymi prowadzonymi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu nie zgadzamy się z zapisem niniejszego planu dotyczącym drogi wewnętrznej przebiegającej od strony południowej granicy ogrodów działkowych znajdujących się przy ul. Pułaskiego. Według nas droga wewnętrzna, która prostopadle dochodziłaby do ul. Płaskiego, jest zbędna i zapis na jej temat powinien zostać usunięty z projektu planu.

Jesteśmy działkowcami ROD Bogdanka. Dotychczasowe rozwiązania komunikacyjne istniejące wokół naszego RODu są w zupełności wystarczające. Nieuzasadnione są twierdzenia jakoby powstanie dodatkowej drogi wewnętrznej KDW wzdłuż granicy RODu było w interesie działkowców i polepszało ich położenie. Ruch samochodowy, który generują działkowcy, posiada tak niewielkie rozmiary, że nie potrzebujemy bardziej rozwiniętej infrastruktury drogowej. Jesienią 2020 r. obszar RODu zmniejszył się o 13 ogródków działkowych, co wpłynęło na ograniczenie potencjalnego ruchu samochodowego ze strony działkowców. Ponadto w wyniku powstania drogi wewnętrznej działkowcy posiadający działki usytuowane od strony południowej granicy ROD spodziewają się zwiększenia ruchu samochodowego, co wpłynie na pogorszenie warunków na ich działkach choćby przez zwiększony hałas oraz emisję szkodliwych spalin. Na terenie działek obecnie znajduje się droga wewnętrzna, która wystarczająco obsługuje wywóz pojemników z odpadami oraz ze względu na szerokość istniejących alejek nie ma możliwości wyznaczenia nowej bramy wjazdowej do proponowanej drogi KDW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

- 2) **uwaga dotyczy:** W zapisie planu MPZP w § 4.t) "W zakresie zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego: 1) zakazuje się lokalizacji: ogrodzeń:

- z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- innych niż ażurowe od strony dróg publicznych,
- na terenach ZP, ZP/WS, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa oraz zabezpieczających urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw lub wybiegi dla psów, - na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, niezwiązanych z funkcjonowaniem układu drogowego,

Wyrażamy negatywną opinie i uwagę co do budowy betonowego muru zachodniej granicy terenu działek, ponieważ graniczy z terenem przewidzianym jako teren zielony, tworzenie barier ekologicznych w postaci grodzień betonowych jest dla działek działaniem obniżającym wartość ekologiczną i estetyczną obszaru zagospodarowania jako ciągłość strefy zieleni nieurządzonej „za murem” z zielenią w formie użytkowanej przez działkowców ROD Bogdanka.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakazuje, na granicy z terenami przestrzeni publicznej, lokalizacji ogrodzeń pełnych – prefabrykowanych oraz wykonanych w formie muru. Dopuszcza jedynie od strony dróg publicznych, parku oraz skweru zieleni lokalizację ogrodzeń, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia. Zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest zgłoszenie realizacji ogrodzenia jedynie od strony dróg publicznych lub gdy przekroczy ono określoną wysokość.

23. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) **uwaga dotyczy:** Zmianę zapisu § 6 pkt 4 na:

na terenie KD-L. 3KD-D i 2KD-D wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. wraz zachowaniem jej przepuszczalnej formy - nawierzchni brukowanej, ażurowej.

Ul. Urbanowska KD-L -sprecyzowanie wyeksponowania elementów historycznej nawierzchni jezdni, przez zachowanie jej przepuszczalnej formy nawierzchni brukowanej, ażurowej wraz z sąsiadującymi odcinkami drogi :

- 1) 3KD-D (części ul. Drzymały stanowiącą dojazd do wyżej położonej ul. Urbanowskiej) ,
- 2) brukowanej nawierzchni projektowanej 2KD-D.

Ze względu na hipsometrię terenu, stanowiący północny stok tarasów zalewowych doliny rzeki Bogdanki z dużym nachyleniem(ul. Urbanowska 72m.- ul. Drzymały 64-66 m.) podczas opadów (intensywnym spływie powierzchniowym- 22.06.2021- fot) dzięki wprowadzeniu. zachowaniu istniejącej przepuszczalnej brukowanej lub ażurowej formie nawierzchni dróg, ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych oraz powierzchni parkingów, oraz przyległych placów możliwe jest zniwelowanie negatywnych skutków lokalnych podtopień, erozji powierzchniowej oraz wodnej (skutkujących osiadaniem gruntu).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala parametry projektowanych dróg publicznych. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Ustala ochronę nawierzchni ulicy Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. W ramach pasa drogowego umożliwia lokalizację szpalerów drzew oraz na terenie 2KD-D lokalizację miejsc postojowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

2) **uwaga dotyczy:** Zmianę zapisu § 18, 3.4.2. na:

na terenie 1KDWxs. 2KDWxs. 3KDWxs określenie parametrów i wskaźników nawierzchni na przepuszczalną ażurową

Nawierzchnia w formie przepuszczalnej pozwoli wsiąkać opadom co zmniejszy ryzyko podtopień terenów najniżej położonych utwardzonych zabudową z podziemnymi garażami. Ażurowe nawierzchnie ścieżek pieszych, parkingów przy projektowanej zabudowie, projektowanych placów do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach drogi 1 KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs pozwoli na przesiąkanie i zatrzymanie (retencję) wody opadowej oraz ekstremalnych zjawisk wystąpienia skanalizowanego dopływu Wierzbaka.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala parametry projektowanych dróg publicznych. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni.

Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 3) **uwaga dotyczy:** Zmianę zapisu § 13. 7.c,d,e, f na terenie: ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych na:

Określenie - sprecyzowanie parametrów nawierzchni na przepuszczalną, ażurową, wkomponowaną w naturalny układ zespołów drzew i krzewów na ścieżkach pieszych z ul. Drzymały do Parku Wodniczki, wzdłuż wiaduktu tramwajowego, między ul. Urbanowską a ul. Ks. Mieszka I. Ścieżki istniejące lub projektowane poprzez przepuszczalną nawierzchnię wkomponowaną w naturalny układ drzew i krzewów pozwoli zapobiec procesowi zmywania lub wypłukiwania powierzchniowej warstwy gleby i podłoża, gwałtownym spływom powierzchniowym (zniwelowanie podtopień terenów sąsiednich zabudowanych). Zwiększenie potencjału retencji naturalnej na stokach tarasowych doliny Bogdanki przez zachowanie naturalnych struktur przyrodniczych klina zieleni przez powiązanie ciągów rekreacyjnych wyeksponuje walory ścieżek otoczonych zielenią.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala lokalizacje ciągów pieszych lub rowerowych. Wyznacza główne kierunki ich przebiegu, dopuszcza ich uzupełnienie oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Należy jednak podkreślić, że projekt mpzp, co do zasady, nie określa szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni ciągów pieszych lub rowerowych. Zagadnienie dotyczące rodzaju nawierzchni zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 4) **uwaga dotyczy:** Zmianę zapisu odnoszącej się do strefy lokalizacji parkingów dla działki 20/42/52/2 (tory łucznicze) przez określenie parametrów i wskaźników nawierzchni na przepuszczalną ażurową

Sprecyzowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod strefy lokalizacji parkingów na terenie zieleni nieurządzonej ZP - teren torów łuczniczych. Zgodnie z zapisem o stosowaniu spójnych elementów zagospodarowania § 7 - w zakresie nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej i terenu zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi. W zapisie z § 14 ustala się zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenie ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu wyznacza maksymalny obszar lokalizacji parkingów, dopuszcza możliwość ich realizacji w mniejszym zakresie oraz wykonanie nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Należy jednak podkreślić, że projekt mpzp, co do zasady, nie określa szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni parkingów. Zagadnienie dotyczące rodzaju nawierzchni zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

- 5) **uwaga dotyczy:** Wprowadzenie zapisu odnoszącego się do terenu o funkcji ZP terenu Parku Wodniczki z placem zabaw i rekreacji na:

określenie parametrów i wskaźników nawierzchni na przepuszczalną ażurową.

Ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru ZP/WS stanowiącego w całości obszaru Parku Wodniczki naturalny zbiornik retencyjny zachowanie powierzchni biologicznie czynnej z ażurową przepuszczalną nawierzchnią alejek i ciągów pieszych zniwelują okresowe podtapianie terenu i jego zabudowanych okolic al. Wielkopolskich.

Powierzchnie całkowicie nieprzepuszczalne powodują zwiększenie zjawisk podtapiania, podmywania fundamentów oraz zalewania hal garażowych do których doszło podczas 1,5 godziny opadów 22 czerwca 2021 i nagłego spływu wód z ul. Nad Wierzbakiem w kierunku płd-wch. Podczas tych opadów woda podmywała i nanosiła rozmytą glebę zatykając odpływy burzowe, a utrudniony odpływ wody z Parku Wodniczki uniemożliwił przejazd komunikacji tramwajowej oraz samochodowej al. Wielkopolskiej. Zwiększenie naturalnej retencji przez zatrzymanie wody w miejscu opadu i spowolnienie odpływu w formie gwałtownego powierzchniowego spływu to sprawniejszy zbiornik retencyjny Parku Wodniczki i doliny Bogdanki, niwelujący lokalne podtopienia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza lokalizację obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz umożliwia ich realizację z nawierzchnią przepuszczalną, np. ażurową. Należy jednak podkreślić, że projekt mpzp, co do zasady, nie określa szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni wymienionych obiektów i urządzeń. Zagadnienie dotyczące rodzaju nawierzchni zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

24. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Miłośników ROD Bogdanka

- 1) **uwaga dotyczy:** Działając w imieniu publicznym i mając na uwadze dobro społeczne, biorąc po uwagę istotne znaczenie terenów przyrodniczych w mieście Poznaniu oraz nadchodzące zjawiska wynikające ze zmian klimatycznych, jakie mamy już okazję obserwować i uczestniczyć w ich skutkach, zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 741 z późn o zmianami), składamy następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [mpzp]:

Uwaga nr 1

Wnioskuje się - uzupełnienie tekstu mpzp Par. 2 o dodanie zapisów:

11) klinie zieleni - należy przez to rozumieć element pierścieniowo-klinowego systemu terenów zieleni miasta Poznania;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę, m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania definicji klina zieleni oraz każdorazowego powielania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

- 2) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 2

Wnioskuje się - uzupełnienie zgodnie z uwagą nr 1 zapisów legendy na rysunku mpzp, do poniższego treści :

ZP teren zieleni urządzonej w klinie zieleni

ZP/WS teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi w klinie zieleni

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby każdorazowego podawania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

3) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 3

Wnioskuje się - uzupełnienie tekstu mpzp Par. 2 o dodanie zapisów :

12) ochronie założenia krajobrazowego - należy przez to rozumieć zachowanie struktury kompozycyjnej miasta-ogrodu cennej ze względów architektonicznych, urbanistycznych, kulturowych i przyrodniczych.

Uzasadnienie do uwag 1, 2, 3:

Poprzez brak wyżej wymienionych zapisów w tekście mpzp i legendzie rysunku mpzp plan deprecjonuje szczególne i ważne położenie terenu objętego opracowaniem. Zarówno w tekście jak i w legendzie pominięto definicję jak i użycie sformułowania „Klin zieleni”. Przytaczany na rysunku planu wyrys ze studium nie ma pokrycia w treści mpzp. W ślad do wnioskowanych uzupełnień winien być uzupełniony tekst projektu mpzp o użycie tych definicji. Pomimo obszaru objętego projektem mpzp Sołacz cz. C nie należy zawężać jego odczytywania bez kontekstu położenia obok alei Wielkopolskiej (proj. mpzp Sołacz część D) tworzącej podobnie jak zabudowa dalszej części Sołacza strukturę kompozycyjną miasta-ogrodu. Za rażące można uznać tak zróżnicowane traktowanie tych kwestii w odniesieniu do zapisów obowiązujących

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - cz. A” oraz „Sołacz - cz. B”. Czy opracowujący plan wypierają się osiągnięć swojej pracowni, a w szerszym kontekście dziedzictwa planistycznego po prof. Władysławie Czarneckim i jego zespole?

W kontekście przystąpienia do opracowania Studium rodzi się pytanie - czy teren objęty planem „Sołacz - cz. C” nie zostanie aby wyłączony w ten biuralistyczny, bezosobowy sposób ze struktury Klinów zieleni?

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” wskazuje kliny zieleni jako elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obejmują one tereny zieleni oraz tereny przeznaczone pod zabudowę. Na terenach zieleni wskazuje ich ochronę, m.in. poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, natomiast na terenach przeznaczonych pod zabudowę określa specjalne warunki ich zabudowy i zagospodarowania terenu. Na obszarze dzielnicy Sołacz, wchodzącej w skład północno-zachodniego klina zieleni, Studium wskazuje funkcję, rodzaj zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość, wielkość działek oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Projekt planu musi być zgodny ze Studium, dlatego też do jego zapisów wprowadzono wszystkie parametry wskazane w Studium uwzględniające obszar strukturalnego klina zieleni. W związku z powyższym nie ma potrzeby każdorazowego podawania informacji, że dany teren znajduje w klinie zieleni. Ponadto projekt planu w zapisach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala ochronę walorów krajobrazowych klina zieleni.

uwaga dotyczy: Uwaga nr 4

Wnioskuję się - zmianę tekstu mpzp Par. 5 pkt 4 na następujący (zmiany wyróżniono stylem tekstu lub skreślono):

„4) ochronę istniejących drzew i krzewów, w szczególności w strefach zieleni poprzez planowanie infrastruktury i zabudowy z ich uwzględnieniem lub w ostateczności, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;”

Uzasadnienie:

Zieleń, zarówno drzewa jak i krzewy powinny zachować swój obecny, zbliżony do naturalnego charakter. Wprowadzenie zapisu o ochronie krzewów w tych strefach w większym stopniu zabezpieczy ten charakter zieleni, który jest niemożliwy do

odtworzenia poprzez nowe nasadzenia. Przyrodnicza czy też biologiczna wartość nowych nasadzeń, trawników, „terenów biologicznie czynnych” jest znikoma w stosunku do traconych, czego przykładem jest zagospodarowanie terenów wokół nowopowstałej zabudowy na terenie o symbolach 10 i 14MW.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, wyznacza lokalizację stref zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

4) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 5

Wnioskuję się - zmianę tekstu mpzp Par. 5 pkt 8 na następujący :

„8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i utwardzania powierzchni gruntu w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu;”

Uzasadnienie:

Zakaz utwardzania powierzchni gruntu zabezpieczy istniejący teren przed zagospodarowaniem na „powierzchnię biologicznie czynną” w sposób destrukcyjny np. poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych i miejsc postojowych z geokraty i wypełnienia żwirowego, co ma miejsce na terenach o symbolach 10 i 14MW. Ewentualnie, można dopuścić niewielki procent utwardzenia pod ścieżki piesze, np. 5% powierzchni strefy zieleni z nawierzchnią przepuszczalną oraz z zachowaniem istniejących drzew i krzewów. Zagospodarowanie terenów przy jednoczesnej wycince tzw. mało wartościowej zieleni i przeprowadzeniu prac terenowych i niwelacyjnych nie chroni przed spływem wody deszczowej w okresie deszczów nawaalnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów, zakazuje lokalizacji miejsc postojowych oraz budynków poprzez linie zabudowy wycofane względem granicy istniejącego parku. Zapisy projektu planu

umożliwiają realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.

5) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 6

Dotyczy terenów: 3U, 1MN/U, 10MW, 11 MW, 12MW, 13MW, 14 MW i 16MW

Wnioskuję się - pozostawić jako strefy zieleni, ale zwiększyć ich ochronę przez wprowadzenie następujących zapisów wprowadzających zakaz lokalizacji ogrodzeń.

Uzasadnienie:

wprowadzenie ww. zapisów przyczyni się do ochrony tych fragmentów terenów przed ich dewastacją przyrodniczą a przez to przed uszczupleniem istoty funkcjonalnej zachodniego klina zieleni miasta Poznania. Zagospodarowanie tych obszarów jako części terenu przynależnej do zabudowy spowoduje nieodwracalne zniszczenie środowiska przyrodniczego, poprzez przekształcenie obecnej zieleni, bogatej w wysokie drzewa, siedliska zwierząt i roślin na tereny „jedynie biologicznie czynne” o znikomych walorach przyrodniczych. Stosowanie ażurowych w 60% ogrodzeń zaburza przyrodnicze funkcjonowanie klina zieleni. Obecne w części tych miejsc funkcje społeczne polegające na możliwości pobytu, wypoczynku mieszkańców Poznania ulegną upośledzeniu. Z uwagi na stopniową zabudowę terenów zachodniego klina zieleni (także w obrębie tego planu) należy chronić i nie dopuszczać do takich przekształceń dalszych obszarów doliny rzeki Bogdanki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu zakazuje, na granicy z terenami przestrzeni publicznej, lokalizacji ogrodzeń pełnych – prefabrykowanych oraz wykonanych w formie muru. Dopuszcza jedynie od strony dróg publicznych, parku oraz skweru zieleni lokalizację ogrodzeń, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia. Zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest zgłoszenie realizacji ogrodzenia jedynie od strony dróg publicznych lub gdy przekroczy ono określoną wysokość.

6) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 7

Wnioskuję się - zmianę tekstu mpzp Par. 6 pkt 4 uchwały na następujący :

„4) na terenie KD-L wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. wraz zachowaniem jej historycznej formy - nawierzchni brukowanej. ażurowej.”

oraz dodać zapisy zapewniające przepuszczalną formę - nawierzchnię brukowaną, ażurową dla terenów 3KD-D (w części stanowiącej dojazd do wyżej położonej ul. Urbanowskiej) oraz 2KD-D.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie innych niż betonowe i asfaltowe nawierzchnie pozwoli na ograniczenie spływu wód opadowych poprzez zwiększenie potencjału retencyjnego, a przez to skutków opadów nawałnych (podtopień, erozji wodnej).

Komentarz do uwag nr 1-7

Przyjęcie powyższych uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 - jak uważamy nie wymaga ponownego wyłożenia projektu mpzp i może zostać uchwalony po ich uwzględnieniu , co jest naszą intencją. Uchwalenie planu jest naszym zdaniem racjonalnym sposobem ochrony cennych w skali całego miasta przyrodniczo terenów przed dalszą ekspansywną zabudową i destruktywnymi metodami zagospodarowania.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę nawierzchni ulicy Urbanowskiej poprzez zapis nakazujący wyeksponowanie elementów historycznej nawierzchni jezdni. Jest on zgodny ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Określa lokalizację jezdni, chodników oraz umożliwia realizację nawierzchni przepuszczalnych, np. ażurowych. W ramach pasa drogowego umożliwia lokalizację szpalerów drzew oraz na terenie 2KD-D lokalizację miejsc postojowych. Należy jednak podkreślić, że w projekcie nie określa się szczegółowych parametrów dotyczących ażurowości nawierzchni. Zagadnienia urządzenia pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji drogi, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

7) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 8

Wnioskuję się - dla terenu 2MN/U lub jego części dodać funkcję społeczno-kulturową, oraz zapewnić ochronę istniejących drzew.

Uzasadnienie:

Na terenie 2MN/U od kilkadziesiąt lat prowadzona jest działalność społeczno-kulturalna związana z funkcjonowaniem centrum społecznego „Rozbrat”. Miejsce to stanowi bazę dla istotnych inicjatyw z perspektywy polityki miasta, jak:

Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów, OZZ Inicjatywa Pracownicza, Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „Ulica”, a od 11.2020 r. Wolne Ogrody Miejskie Bogdanka (WOMB) - w sąsiedztwie, na terenie o symbolu ZD po zlikwidowanej części ogrodów ROD przez PZD!. Kolektyw „Rozbrat” to miejsce rozwoju kultury niezależnej i aktywizmu obywatelskiego opartego na zasadach partycypacyjnych i niekomercyjnych. Miasto Poznań jako reprezentant Skarbu Państwa winno skutecznie ubiegać się o własność spornych terenów o niewyjaśnionych dotąd właściwościach, a zajmowanych przez Rozbrat i WOMB. Na terenie 2MN/U rosną liczne duże i wartościowe drzewa, które powinny być chronione przy projektowaniu i realizacji ewentualnej nowej zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew. W wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni ustala lokalizację zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczające prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

8) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 9

Wnioskuję się - likwidację wyznaczenia terenu KDW i włączenie do 2MN/U i 4U.

Uzasadnienie: dostęp i obsługa komunikacyjna terenów 2MN/U, 4U winna odbywać się z istniejących lub projektowanych zjazdów z przyległych istniejących ulic lub za pomocą dróg wewnętrznych. Wyznaczenie w tym miejscu KDW ma charakter szwu między-strukturalnego o negatywnym oddziaływaniu na zagospodarowanie przyległego terenu zieleni ZD i w konsekwencji prowadzący do jego przekształcenia

na tereny zabudowane. Wprowadzenie drogi zwiększy, miast unormować intensywność ruchu pojazdów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu droga wewnętrzna umożliwi prowadzenie ruchu kołowego do ulicy Pułaskiego jednym zjazdem, zapewniając tym samym jego bezpieczną organizację. Rozwiązanie to zostało także pozytywne zaopiniowane przez Zarząd Dróg Miejskich. Ponadto mpzp umożliwia realizację funkcji usług społecznych i kultury na wskazanym terenie.

9) **uwaga dotyczy:** Uwaga nr 10

Wnioskuje się - usunięcie zapisu w paragrafu 21 pkt 4) lit. a) , a w zamian dodanie pkt 4) i pkt 5) w tym paragrafie w następującym brzmieniu:

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

4) ~~dopuszczenie lokalizacji:~~

~~a) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,~~

~~b) wbudowanych stacji transformatorowych.~~

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie - z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 5.

5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Uzasadnienie:

Powyższe zapisy umożliwią realizację rozwiązań prowadzących do zachowania większej ilości istniejących terenów zieleni przez pozostawienie naturalnych terenów retencyjnych, które chronią infrastrukturę i zabudowę przed zalaniem wodami opadowymi. Każde działanie zatrzymujące wody padowe bez ich spływu jest pożądane. Tak szczegółowe zapisy są zgodne z prawem i stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w innych miastach w Polsce.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia, dopuszcza lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych.

Umożliwia tym samym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej lub wykorzystania ich na działce budowlanej. Ponadto na terenie parku zakłada renaturyzację rzeki Bogdanka oraz realizację urządzeń wodnych lub budowli hydrotechnicznych. Szczegółowe kwestie dotyczące odprowadzenia wód zostaną rozstrzygnięte na etapie realizacji projektu budowlanego, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, w tym przebiegu infrastruktury.

10) uwaga dotyczy: Uwaga nr 11

Wnioskuję się - część terenu oznaczonego jako zieleń działkowa ZO (część działek nr 20, 21) przeznaczyć na teren w obszarze zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi ZP/WS, który powiększy obszar zieleni urządzonej w systemowym klinie zieleni miasta Poznania - włączenie do Parku Wodniczki.

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia części terenów ZD, które są nieruchomościami prywatnymi, lub własnością spółek w sporze ze Skarbem Państwa na zieleń ZP/WS realnie przyczyni się do ochrony tego fragmentu założenia krajobrazowego o istotnych w skali całego miasta wartościach przyrodniczych. Stan faktyczny terenów - dz. 20 w sporze własnościowym (część ogrodów ROD Bogdanka została zlikwidowana przez Polski Związek Działkowców) i nr 21 - teren prywatny, wyłączony od wielu lat z faktycznego użytkowania jako ogrody działkowe - tereny podlegają stopniowej dewastacji. Wykup terenów przez samorząd i zakończenie sporu własnościowego może stanowić realny sposób na ochronę cennego przyrodniczo fragmentu miasta. Podnoszenie argumentu o braku takiej praktyki wobec terenów zieleni jest absurdalne wobec powszechnej praktyki i wykupu terenów na cele infrastruktury np. drogowej.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi i ekosystemowe istniejących obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat. Pozostawienie tego obszaru jako zieleni działkowa ZD, przy faktycznym lub spornym stanie prawnym jest przejawem unikania problemu przez samorząd w oderwaniu od rzeczywistości.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” przeznacza się wskazane działki pod teren ogrodu działkowego. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również ustala powyższe przeznaczenie. Jednakże mpz dopuszcza

zagospodarowanie terenu ogrodów działkowych lub jego części jako ogólnodostępnego terenu zieleni.

25. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: Jako współwłaściciel przedmiotowej działki nr 66 wnosimy o zmianę w wyłożonym po ostatnich konsultacjach społecznych projekcie planu „Sołacz - część C”, dotyczącej w szczególności przeznaczenia działki nr 66, z zaproponowanej w projekcie funkcji (ZP) – „Zieleni Urządzonej” i uwzględnienie przeznaczenia przedmiotowej działki pod „Budownictwo Wielorodzinne” (symbol MW), zgodnie z aktualnym Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Miasta Poznania, analogicznie do sąsiednich działek położonych w tej samej linii zabudowy, wzdłuż ulicy Drzymały, zabudowanych niskimi budynkami wielorodzinnym, przy zachowaniu wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż przeznaczenie przedmiotowej działki pod zielen jest niezasadne i niegospodarne, biorąc pod uwagę dużą ilość terenów zielonych w ścisłej okolicy.

W przypadku przeznaczenia w planie miejscowym działki pod zielen, przedmiotowy teren, będący własnością prywatną, nie będzie udostępniony mieszkańcom dzielnicy.

Proponujemy odbycie spotkania mającego na celu uzyskanie kompromisu odnośnie charakteru przyszłej zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar objęty granicami projektu planu obejmuje tereny o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W tym rejonie znajdują się tereny wchodzące w skład północno-zachodniego klina zieleni, charakteryzujące się dużą wartością przyrodniczą. Plan miejscowy ustala formę zagospodarowania i uzupełnia strukturę przestrzenną, spełniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania z poszanowaniem naturalnego środowiska przyrodniczego. Głównym celem planu „Sołacz – część C” w Poznaniu jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni oraz czytelne założenie urbanistycznego osiedla. Zachowuje on i podkreśla walory architektoniczne, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W trakcie procedury przeprowadzono konsultacje społeczne, dyskusję publiczną oraz liczne spotkania z zainteresowanymi osobami, podczas których przedstawiane były odmienne wizje zagospodarowania terenu. Z jednej strony właściciele oraz inwestorzy zgłaszali potrzebę intensyfikacji zabudowy. Z drugiej strony mieszkańcy przedstawiali

potrzeby ochrony i projektowania nowych terenów zieleni. Pomimo różnic poglądów udało się wypracować kompromis między dwiema grupami interesariuszy. Zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną spowoduje intensyfikację zabudowy i znacząco obniży przyrodniczy potencjał tego miejsca.

26. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: Uwaga 1.

Dotyczy: obszaru dzielnicy Sołacz pomiędzy ulicą Pułaskiego od wschodniej strony, południowym skrajem doliny cieku Bogdanki z północnej strony, estakadą Poznańskiego Szybkiego Tramwaju (PST) od zachodniej strony oraz gruntową drogą dojścia do Stowarzyszenia „Rozbrat” od strony południowej

W związku z wyłożonym projektem planu kwestionujemy założenia dotyczące dalszej intensyfikacji zabudowy dla wyższej wskazanych działek.

Według aktualnie obowiązującego Studium tereny te znajdują się w obrębie „strukturalnych klinów zieleni”. Uważamy, iż dotychczasowe oznaczenia MN/MW* czy MW* w tym obszarze, zakładające możliwość zabudowy niskiej wielorodzinnej o charakterze willowym, nie gwarantują skutecznej ochrony systemów klinów zieleni przed intensyfikacją zabudowy. Ewidentnie pokazuje to przykład nowo powstałych budynków wielorodzinnych jakie powstały przy parku Wodniczki. Należy też wskazać że historyczne założenie o wprowadzeniu ekstensywnej zabudowy w obszary klinów zieleni zostało już zrealizowane. Jakakolwiek dalsza zabudowa w obrębie tych klinów siłą rzeczy prowadzi do utraty ich właściwości ekologicznych lub społecznych, a często do przerwania ciągłości tego systemu. Uważamy też, iż funkcja klinów zieleni jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

Co istotne obszar, którego dotyczy niniejsza uwaga jest istotnym siedliskiem ptactwa co już wykazywaliśmy w naszej poprzedniej uwadze (przy poprzednim wyłożeniu projektu planu) oznaczonej na dzień 14 września 2020 r. do której załączona została opinia ornitologiczna.

Wskazujemy jednocześnie - jako możliwe rozwiązanie kompromisowe - by możliwa zabudowa znajdującej się na tym terenie ograniczona została wyłącznie do funkcji

związanej z kulturą. Odpowiadałoby to jednocześnie już istniejącej na tym terenie zabudowie.

Jednocześnie negatywnie oceniamy zapewnienie w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” możliwości poprowadzenia dróg wewnętrznych, z których jedna mogłaby zostać ulokowana wzdłuż południowej granicy ogródków działkowych (począwszy od ul. Pułaskiego), druga zaś wzdłuż północnej strony parku Wodniczki równolegle i w sąsiedztwie do cieków wodnych Bogdanka. Uważamy, iż Rada Miasta nie powinna sprzyjać intensyfikacji ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie parku czy ogrodów działkowych umożliwiając prywatnym inwestorom budowę tam dróg dojazdowych. Zarówno ogrody działkowe jak i wzmiankowany park są pozostałością, znacznie już uszczuplonego kompleksu zwanego „klinem zieleni”, którego celem jest poprawa komfortu życia mieszkańców i poprawy jakości powietrza w centralnych obszarach miasta. Uważamy, iż zapewnienie możliwości budowy tych dróg przyczyni się do dalszej degradacji tegoż społecznie istotnego i przyrodniczo cennego kompleksu obszarów zielonych.

Nie zgadzamy się również ze stanowiskiem, iż zapewnienie możliwości budowy tych dróg wymuszone zostało przez zapewnienie prywatnym właścicielom swobodnego dostępu do ich nieruchomości. Uważamy, iż interes społeczny w ochronie znajdującej się tam przyrody przed jej dalszą degradacją jest ważniejszy, niż interes tych właścicieli. Z tego samego powodu stoimy na stanowisku, iż możliwa zabudowa powinna się koncentrować wyłącznie wzdłuż już istniejących dróg publicznych.

Zgodnie z uzasadnieniem wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r. o sygn. II OSK 1656/15 (LEX nr 2271758) organy gminy działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. Stan faktyczny, w związku z którym wydano to orzeczenie dotyczył „fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania”. Uważamy, iż funkcja „klinów zieleni” jest na tyle istotna, zarówno dla zachowania historycznego charakteru dzielnicy Sołacz, jak też dla komfortu życia mieszkańców Poznania, że ich szczególna ochrona stanowi wystarczające uzasadnienie dla ewentualnych ograniczeń uprawnień właścicieli.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania wiązałoby się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Ponadto na wskazanym terenie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwia zachowanie oraz realizację zabudowy związanej z funkcją kulturową.

2) **uwaga dotyczy:** Uwaga 2.

Dotyczy: całego obszaru (objętego planem), który oznaczono w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania jako „strukturalne kliny zieleni”.

Dodatkowo wskazujemy iż struktura klinów zieleni wyodrębniona na rysunku studium (jako „strukturalne kliny zieleni”) stanowi założenie urbanistyczne, które należy traktować w kategoriach dziedzictwa kulturowego (w tym krajobrazu kulturowego). Dalsza intensyfikacja zabudowy w obszarze tej struktury w istotny sposób degraduje jej walory jako historycznego założenia urbanistycznego. Z założeń tych wynikała możliwość ekstensywnej zabudowy w tym obszarze. Obecnie możliwości zabudowy w tym obszarze, zgodnie z tymi historycznymi założeniami, zostały już wyczerpane i prowadzą do degradacji walorów historycznych tego obszaru.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie zaś z art. 19 ust. 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710) w studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W związku z tymi przepisami postulujemy wprowadzenie w ramach planu zagospodarowania przestrzennego (w obrębie oznaczonym w studium jako „strukturalne kliny zieleni”) kategoryczny zakaz nowej zabudowy.

Alternatywnie zauważamy, iż, jak wskazuje się w literaturze, „[z] godnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 w planie miejscowym obowiązkowo określa się nie tylko zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ale także dóbr kultury współczesnej, przez co można rozumieć też ochronę widoku, w takim znaczeniu, jaki wynika z definicji ustawowej dóbr kultury współczesnej (art. 2 pkt 10), a więc rozumianego jako „uznany dorobek współcześnie żyjących pokoleń”, które cechuje wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Przy czym w słownictwie polskim przez określenie „widok” rozumie się „widziana przestrzeń, fragment przestrzeni wypełnionej szczegółami; krajobraz, pejzaż, widok na okolicę, widok ogólny miasta” (A. Plucińska-Filipowicz, A. Kosicki [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2019, art. 15, teza 21).

W związku z powyższym uważamy, iż nawet jeżeli obiekt oznaczony w studium jako „strukturalne kliny zieleni” w ocenie planistów nie jest postrzegany w kategoriach dziedzictwa kulturowego, to przynajmniej powinien być postrzegany w kategoriach dóbr kultury współczesnej jako istotny element widoku (krajobrazu). Ochronie tego widoku (krajobrazu) powinien służyć przewidziany w planie bezwzględny zakaz nowej zabudowy w obrębie oznaczonym na rysunku studium jako „strukturalne kliny zieleni”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu przeznacza znaczną część działek miejskich pod tereny zieleni, które przenikają pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudowę, i zmniejsza jej intensywność. Ponadto nowe tereny zieleni poszerzają park im. A. Wodiczki. Przyjęty sposób zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesu publicznego z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta. Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej na działkach nienależących do Miasta Poznania wiązałoby się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie

zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych.

- 3) uwaga dotyczy:** Jednocześnie jako propozycję kompromisową (traktowaną jako pełne minimum) postulujemy następującą zmianę w projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część C” w Poznaniu. W uchwale par. 5, w pkt 4 proponujemy nadać następujące brzmienie: „4) ochronę istniejących drzew i krzewów, w szczególności w strefach zieleni, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń z wyjątkiem drzewostanu starszego niż 10 lat, który należy zachować w stanie nienaruszonym”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt planu ustala ochronę istniejących drzew, wyznacza lokalizację stref zieleni w formie skupisk drzew i krzewów. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu wprowadza restrykcyjne parametry zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie pozwoli wkomponować projektowaną zabudowę w istniejącą historyczną tkankę miejską, a jednocześnie zminimalizuje niekorzystne oddziaływanie zabudowy na walory środowiskowe i zapewni wysoki udział zieleni na działkach budowlanych. Wprowadzenie bardziej restrykcyjnych zapisów dodatkowo ograniczających prawo własności może uniemożliwić zagospodarowanie nieruchomości i będzie wiązać się z dużymi kosztami wykupów oraz odszkodowań.