

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Naramowickiej i Karpią w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

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

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

- 1. uwaga dotyczy:** *Brak wyznaczenia obszaru funkcjonowania publicznego przedszkola oraz szkoły podstawowej. W całym rejonie ulicy Karpią, mimo powstających nowych osiedli i zamieszkujących ten teren osób młodych oraz rodzin z dziećmi, nie ma żadnego publicznego przedszkola ani szkoły podstawowej, które są podstawą przy tak ekspansywnym działaniu deweloperów i zabudowywania wolnych przestrzeni kolejnymi blokami. Przez brak tej infrastruktury, rodzice muszą wozić dzieci do przedszkoli i szkół do oddalonych części miasta, co łączy się z wykorzystaniem samochodu jako środka transportu, zamiast tramwaju. Uchwala się kolejny plan zezwalający na zabudowę mieszkaniową, bez uwzględnienia tego aspektu, gdy można by było wyznaczyć taki teren w miejsce obecnej siłowni lub utworzyć budynek sąsiadujący z przewidywaną w planie zielenią.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Z uwagi na niewielki obszar objęty opracowywanym mpzp, który w całości stanowi własność prywatną, nie wyznaczono terenu przeznaczonego wyłącznie pod usługi oświaty. Plan ustala teren MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz teren U – zabudowy usługowej. Usługi oświatowe mogą powstać w ramach tych terenów.

- 2. uwaga dotyczy:** *Brak informacji o parkingu dla nieruchomości oraz wskazania jej połączenia z drogami. Jak wspomniałam powyżej, ulica Karpią jest ulicą wąską, która obecnie jest bardzo obciążona przez ruch samochodowy. Dodatkowy wyjazd dla nowej nieruchomości tuż przy skrzyżowaniu z ul. Naramowicką, będzie powodował kolejne braki*

w płynności ruchu, a więc skutkuje korkami na ulicy dojazdowej dla budynków. Stwarza to zagrożenie dla przejazdu służb ratowniczych (ulica jest tak wąska, że ciężko jest wyminąć rowerzystę, a co dopiero utworzyć korytarz życia). Moim zdaniem nowa nieruchomość, jeśli powstanie, powinna mieć dojazd jedynie od strony Naramowickiej, aby nie zmniejszyć przepustowości ulicy Karpia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W zapisach uchwały ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych. Bezpośredni dostęp do ulicy Naramowickiej nie został dopuszczony z uwagi na ochronę istniejącego szpaleru drzew, natomiast do ulicy Sielawy z powodu wyznaczenia strefy zieleni osiedlowej oraz koncepcji IV etapu tramwaju na Naramowice.

3. **uwaga dotyczy:** *Brak zabezpieczenia infrastruktury użyteczności publicznej (dom kultury/przychodnia/siłownia zewnętrzna/park). Podobnie jak w przypadku przedszkola, czy szkoły, mieszkańcy ulicy Karpia pozostają bez domu kultury, przychodni czy siłowni zewnętrznej oraz prawdziwego parku, a teren który mógłby być przekształcony na użyteczność publiczną, pozostawia się do dyspozycji dewelopera. Zabezpieczony w obecnym planie teren, nie przewiduje parku z placem zabaw oraz siłowni zewnętrznej dla dorosłych ani żadnego boiska, co należałoby ująć przy jego projektowaniu.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie wyznaczono teren ZP – zieleni urządzonej oraz strefy zieleni osiedlowej na terenie MW/U, dopuszczono również lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk, placów zabaw i gier. Obiekty o funkcji kultury czy zdrowia mogą powstać w na terenie MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej i terenie U – zabudowy usługowej.

4. **uwaga dotyczy:** *Czy istnieje możliwość wskazania maksymalnej ilości bloków, które będą posadowione na nieruchomości? Czy możliwe jest wyznaczenie kryteriów planu tak, aby uniknąć tzw. patodeveloperki oraz lokali po 25 m²? Przy obecnych problemach mieszkańców ulicy Karpia poruszanych zarówno na forach osiedlowych, jak również przesyłanych do wiadomości Rady Osiedla Naramowice, należałoby wskazać konkretny projekt zabudowy, aby uniknąć tzw. patodeveloperki, gdzie na małej powierzchni zostaje posadowiona maksymalna ilość bloków. Nadto, inwestor nie wskazał w jaki sposób*

zabezpieczy miejsca postojowe, co zapewne będzie się wiązało z ich minimalną ilością (1,5 miejsca na mieszkanie), a więc istnieje ryzyko, że nowi mieszkańcy tej inwestycji będą parkować w miejscach innych wspólnot lub w miejscach niewyznaczonych.

Należałoby jednoznacznie uściślić maksymalną wysokość bloków na wysokość istniejącej zabudowy tj. 4 kondygnacje, a także oznaczyć ich partery na tereny usługowe w celu minimalizacji lokali mieszkalnych, których powstanie jeszcze bardziej pogłębi problemy istniejące przy ulicy Karpia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Postulat wykracza poza zakres regulacji mpzp. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność, wysokość zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do usług plan dopuszcza dowolne proporcje usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zapisach uchwały ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

§ 2

Zgłaszający uwagę: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości.

- 1. uwaga dotyczy:** *W naszej ocenie projektowana zabudowa jest za wysoka. Projekt planu dopuszcza lokalizację budynków o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnej 18,5 m. Budynki znajdujące się na terenie wspólnot (działki 9/30 oraz 9/32, ark. 26, obręb Naramowice) są budynkami czterokondygnacyjnymi i posiadają wysokość: do gzymsu 13 m, a do najwyższego punktu dachu kopertowego max. 17,0 m. Należy też zauważyć, że teren obniża się w kierunku wschodnim. Rzędne terenu projektowanego w mpzp wynoszą 82-83m n.p.m., natomiast teren wspólnot posiada rzędne ok. 77-80m n.p.m., co daje różnicę terenu ok 4-5m. Wnosimy o zapis w planie dopuszczający maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej.

2. **uwaga dotyczy:** *Budynki wspólnot znajdują się na terenie dawnego parku dworskiego i rośnie tam wiele okazałych cennych drzew, a także znajduje się staw. Należy zalecić w planie stosowanie szczelnych zbiorników retencyjnych, gdyż otwarte zbiorniki retencyjno-infiltracyjne mogłyby zasilać i znacząco podnosić lokalnie poziom wód gruntowych w ich sąsiedztwie, co mogłoby negatywnie wpływać na istniejącą zabudowę i drzewostan (dot. §4, pkt 1f projektu mpzp).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy zawiera zapisy dotyczące zachowania istniejących drzew oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów. Dopuszcza też lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Szczegółowe rozwiązania natomiast powinny wynikać z projektu budowlanego uwzględniającego przepisy odrębne.

3. **uwaga dotyczy:** *Na etapie projektowania należy zwrócić szczególną uwagę na ewentualne tworzenie przeszkód poziomych w gruncie (np. długich ścian szczelinowych w kierunku północ-południe), które mogłyby doprowadzić do zmiany poziomu wód gruntowych i negatywnie oddziaływać na istniejący drzewostan. Należy zalecić monitoring wód gruntowych.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy zawiera zapis dopuszczający lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, natomiast szczegółowe rozwiązania, takie jak np. wspomniane przeszkody poziome w gruncie oraz kwestie monitoringu wykraczają poza zakres mpzp i są regulowane przez przepisy odrębne, które muszą zostać uwzględnione przy konkretnych projektach budowlanych.

§ 3

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

- 1. uwaga dotyczy:** *Projektowana maksymalna liczba kondygnacji nowo wznoszonych budynków i obiektów przekracza liczbę kondygnacji budynków już istniejących, czyli jest wyższa od 4 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym.*

Budynki na działkach sąsiednich i w dalszej odległości posiadają jedynie 4 kondygnacje nadziemne bez poddaszy użytkowych (dotyczy to strony północnej i wschodniej). Natomiast od strony zachodniej i południowej nie są wyższe od 2 kondygnacji. Istniejąca dominanta jest więc zdecydowanie niższa od nowoprojektowanej. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej.

- 2. uwaga dotyczy:** *Maksymalna wysokość nowych budynków i obiektów przekracza 15 m. Istniejąca zabudowa nie przekracza tej wysokości. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej.

- 3. uwaga dotyczy:** *Nowo wznoszone budynki i obiekty nie mogą ograniczyć wielkości nasłonecznienia istniejących budynków. Dotyczy to budynków Osiedla Sielawy od strony zachodniej oraz budynku znajdującego się na działce nr 9/38 od strony południowej. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Szczegółowe kwestie związane z nasłonecznieniem budynków regulowane są przez przepisy odrębne (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) i zostaną uwzględnione na etapie projektu budowlanego.

- 4. uwaga dotyczy:** *W projekcie nie uwzględnia nadbudowy lub przebudowy istniejącego budynku z działki 9/38 do wysokości 15 m (tak jak istniejąca okoliczna zabudowa), wpływu takiej nadbudowy na budynki Osiedla Sielawy. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan wyznacza jeden teren zabudowy MW/U i ustala jednolite parametry zabudowy, więc jest możliwa nadbudowa budynku zlokalizowanego na działce 9/38 zgodnie z parametrami ustalonymi w mpzp. Ustalenia planu dopuszczają zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o większej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz mniejszej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej niż ustalone zapisami planu, w tym położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Przy nadbudowie budynku, na etapie projektu budowlanego, niezbędne będzie uwzględnienie jej wpływu na budynki sąsiednie (m.in. nasłonecznienie).

- 5. uwaga dotyczy:** *Projekt nie zachowuje istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej (ciepłociągi, gazociągi, wodociągi, sieci elektrotechniczne) oraz nadziemnej (lampy uliczne, hydranty, itp.). Ewentualny inwestor na swój koszt może wykonać niezbędne przekładki jednak w granicach własnej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zawiera stosowne zapisy odnośnie do infrastruktury technicznej, ustalające m.in.: powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach planu, dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego, a także zachowanie istniejącej magistrali ciepłowniczej, z dopuszczeniem jej przełożenia. Kwestie związane z kosztami i sposobem przełożenia sieci wykraczają poza zakres regulacji mpzp.

- 6. uwaga dotyczy:** *Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla MW/U 30% pow. działki i dla U 20% pow. działki powinna być liczona w poziomie terenu. Wszelkie dodatkowe tereny zielone na dachach obiektów nie mogą być doliczane. Życie pokazuje, że po kilku latach zieleni już tam nie ma. Istnieje ona tylko w momencie zakończenia*

budowy i odbioru przez Urząd Nadzoru Budowlanego. Brak odpowiednich zmiany do planu miejscowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pojęcie powierzchni biologicznie czynnej zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie można więc ograniczać zapisów wyższego rzędu w ustaleniach mpzp.

- 7. uwaga dotyczy:** *Projekt zakłada zmianę sposobu zagospodarowania działki nr 9/38 z jezdni asfaltowej w całości na teren zielony. Dokonano tego bez konsultacji i zgody właścicieli tej działki. Droga ta jest tam niezbędna do dojazdu do istniejącego budynku i jej brak narusza w sposób istotny możliwość użytkowania ww. obiektu. Zmiana ta nie zostanie wprowadzona przez właścicieli przedmiotowej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cała działka nr 9/38 zlokalizowana jest na terenie MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla tego terenu plan ustala parametry zabudowy, m.in. udział powierzchni biologicznie czynnej, jednakże bez wskazywania ich lokalizacji. Ponadto ustalenia planu dopuszczają lokalizację dojeżdż i dojazdów.

- 8. uwaga dotyczy:** *Projekt do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dolicza zmianę sposobu zagospodarowania działki nr 9/38 z jezdni asfaltowej w całości na teren zielony. Dokonano tego bez konsultacji i zgody właścicieli tej działki. Droga ta jest tam niezbędna do dojazdu do istniejącego budynku i jej brak narusza w sposób istotny możliwość użytkowania ww. obiektu. Zmiana ta nie zostanie wprowadzona przez właścicieli przedmiotowej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cała działka nr 9/38 zlokalizowana jest na terenie MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla tego terenu plan ustala parametry zabudowy, m.in. udział powierzchni biologicznie czynnej, jednakże bez wskazywania ich lokalizacji. Ponadto ustalenia planu dopuszczają lokalizację dojeżdż i dojazdów.

- 9. uwaga dotyczy:** *Ewentualna wycinka drzew lub krzewów powinna być zrekompensowana w odpowiedniej ilości na terenie przedmiotowych działek. Rekompensata powinna uwzględniać średnicę wyciętych drzew, ich ilość i zajmowaną powierzchnię. Należy brać*

pod uwagę tylko inwentaryzację zieleni z dnia złożenia wniosku o dokonanie zmiany planu. Od tego momentu usunięto już np. 3 stare lipy o znacznej średnicy. Powinny być one również uwzględnione w całościowym bilansie. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zawiera szczegółowe zapisy dotyczące zieleni, m.in. ustalające ochronę istniejącej zieleni dawnego parku dworskiego, lokalizację strefy zieleni osiedlowej, wskazanej na rysunku planu, zachowanie istniejących drzew oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów ze szczególnym uwzględnieniem zachowania: rzędu drzew wskazanego na rysunku planu oraz drzew o dużej wartości przyrodniczej wskazanych na rysunku planu. W planie ustalono, że w przypadku kolizji istniejących drzew z planowaną infrastrukturą lub zabudową, dopuszcza się ich przesadzenie lub usunięcie z obowiązkiem wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu, przy czym zakazuje się przesadzania lub usuwania rzędu drzew oraz drzew o dużej wartości przyrodniczej, wskazanych na rysunku planu. Kwestie rekompensaty są regulowane przez przepisy odrębne: ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

- 10. uwaga dotyczy:** *W nowym planie zagospodarowania nowo wznoszone obiekty winny posiadać niezależny dojazd i wyjazd do drogi publicznej zlokalizowany na terenie własnej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala dostęp dla samochodów do drogi publicznej zlokalizowanej poza południową granicą opracowania, w tym poprzez teren KDW.

- 11. uwaga dotyczy:** *Nowo projektowane budynki i budowle powinny posiadać odpowiednią i wystarczającą liczbę miejsc parkingowych na terenie zajmowanej działki. W okolicy opracowywanego obszaru całkowicie brak widocznych jakichkolwiek ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W zapisach uchwały ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

12. uwaga dotyczy: *Należy zachować istniejący pomnik z tablicą pamiątkową oraz fontannę. Generalnie „Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Naramowickiej i Karpią w Poznaniu” uwzględnia jedynie interesy i potrzeby właścicieli działek 9/88 i 9/13. Natomiast właściciele działek 9/38 oraz 9/39 są całkowicie pominięci, a wręcz ogranicza się ich prawa własności.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Fontanna oraz głąz z tablicą pamiątkową należą do obiektów małej architektury, których lokalizacja jest regulowana przez przepisy odrębne (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu).

§ 4

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

1. uwaga dotyczy: *Projekt do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dolicza zmianę sposobu zagospodarowania działki nr 9/39 z jezdni asfaltowej w całości na teren zielony. Dokonano tego bez konsultacji i zgody właścicieli tej działki. Droga ta jest tam niezbędna do dojazdu do istniejącego budynku i jej brak narusza w sposób istotny możliwość użytkowania ww. obiektu. Zmiana ta nie zostanie wprowadzona przez właścicieli przedmiotowej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Cała działka nr 9/39 zlokalizowana jest na terenie MW/U – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dla tego terenu plan ustala parametry zabudowy, m.in. udział powierzchni biologicznie czynnej, jednakże bez wskazywania ich lokalizacji. Ponadto ustalenia planu dopuszczają lokalizację dojeżdż i dojazdów.

2. uwaga dotyczy: *W nowym planie nie uwzględniono dojazdu do naszej działki od strony ul. Naramowickiej na co posiadamy służebność przejazdu przez działkę 9/37 (o czym informowaliśmy Państwa w naszym piśmie z 20.03.2019 r.). Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Działki nr 9/37 i 9/38 w planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową oznaczoną symbolem MW/U, ponadto w ustaleniach dopuszczono lokalizację dojeżdż i dojazdów. Projekt budowlany i zagospodarowania działki będzie musiał uwzględniać ustaloną służebność.

3. uwaga dotyczy: *Projektowana maksymalna liczba kondygnacji nowo wznoszonych budynków i obiektów przekracza liczbę kondygnacji budynków już istniejących, czyli jest wyższa od 4 kondygnacje nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym. Budynki na działkach sąsiednich i w dalszej odległości posiadają jedynie 4 kondygnacje nadziemne bez poddaszy użytkowych (dotyczy to strony północnej i wschodniej). Natomiast od strony zachodniej i południowej nie są wyższe od 2 kondygnacji. Istniejąca dominanta jest więc zdecydowanie niższa od nowoprojektowanej. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej.

4. uwaga dotyczy: *Maksymalna wysokość nowych budynków i obiektów przekracza 15 m. Istniejąca zabudowa nie przekracza tej wysokości. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wysokość zabudowy określono, uwzględniając przeważające parametry dla zabudowy sąsiedniej oraz w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących w okolicy planów miejscowych. W sąsiedztwie obszaru opracowania dominują budynki o wysokości 5 kondygnacji i taki parametr zapisano w mpzp. Natomiast 18,5 m przyjęte w mpzp wynika z dopuszczenia usług, dla których wysokość kondygnacji jest wyższa niż dla zabudowy mieszkaniowej.

5. uwaga dotyczy: *Nowo wznoszone budynki i obiekty nie mogą ograniczyć wielkości nasłonecznienia istniejących budynków. Dotyczy to budynków Osiedla Sielawy od strony zachodniej oraz budynku znajdującego się na działce nr 9/38 od strony południowej. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Szczegółowe kwestie związane z nasłonecznieniem budynków regulowane są przez przepisy odrębne (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) i zostaną uwzględnione na etapie projektu budowlanego.

- 6. uwaga dotyczy:** *W projekcie nie uwzględnia się nadbudowy lub przebudowy istniejącego budynku z działki 9/38 do wysokości 15 m (tak jak istniejąca okoliczna zabudowa), wpływu takiej nadbudowy na budynki Osiedla Sielawy. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan wyznacza jeden teren zabudowy MW/U i ustala jednolite parametry zabudowy, jest więc możliwa nadbudowa budynku zlokalizowanego na działce 9/38 zgodnie z parametrami ustalonymi w mpzp. Ustalenia planu dopuszczają zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o większej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz mniejszej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej niż ustalone zapisami planu, w tym położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Przy nadbudowie budynku, na etapie projektu budowlanego, niezbędne będzie uwzględnienie jej wpływu na budynki sąsiednie (m.in. nasłonecznienie).

- 7. uwaga dotyczy:** *Projekt nie zachowuje istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej (ciepłociągi, gazociągi, wodociągi, sieci elektrotechniczne) oraz nadziemnej (lampy uliczne, hydranty, itp.). Ewentualny inwestor na swój koszt może wykonać niezbędne przekładki jednak w granicach własnej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zawiera stosowne zapisy odnośnie do infrastruktury technicznej, ustalające m.in.: powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach planu, dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego, a także zachowanie istniejącej magistrali ciepłowniczej, z dopuszczeniem jej przełożenia. Kwestie związane z kosztami i sposobem przełożenia sieci wykraczają poza zakres regulacji mpzp.

- 8. uwaga dotyczy:** *Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla MW\U 30% pow. działki i dla U 20% pow. działki powinna być liczona w poziomie terenu. Wszelkie dodatkowe tereny zielone na dachach obiektów nie mogą być doliczane. Życie pokazuje, że po kilku latach zieleni już tam nie ma. Istnieje ona tylko w momencie zakończenia budowy i odbioru przez Urząd Nadzoru Budowlanego. Brak odpowiedniej zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Pojęcie powierzchni biologicznie czynnej zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie można więc ograniczać zapisów wyższego rzędu w ustaleniach mpzp.

- 9. uwaga dotyczy:** *Ewentualna wycinka drzew lub krzewów powinna być zrekompensowana w odpowiedniej ilości na terenie przedmiotowych działek. Rekompensata powinna uwzględniać średnicę wyciętych drzew, ich ilość i zajmowaną powierzchnię. Należy brać pod uwagę tylko inwentaryzację zieleni z dnia złożenia wniosku o dokonanie zmiany planu. Od tego momentu usunięto już np. 3 stare lipy o znacznej średnicy. Powinny być one również uwzględnione w całościowym bilansie. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan zawiera szczegółowe zapisy dotyczące zieleni, m.in. ustalające ochronę istniejącej zieleni dawnego parku dworskiego, lokalizację strefy zieleni osiedlowej, wskazanej na rysunku planu, zachowanie istniejących drzew oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania: rzędu drzew wskazanego na rysunku planu oraz drzew o dużej wartości przyrodniczej wskazanych na rysunku planu. W planie ustalono, że w przypadku kolizji istniejących drzew z planowaną infrastrukturą lub zabudową dopuszcza się ich przesadzenie lub usunięcie z obowiązkiem wprowadzenia nowych nasadzeń na obszarze planu, przy czym zakazuje się przesadzania lub usuwania rzędu drzew oraz drzew o dużej wartości przyrodniczej, wskazanych na rysunku planu. Kwestie rekompensaty są regulowane przez przepisy odrębne: ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

- 10. uwaga dotyczy:** *W nowym planie zagospodarowania nowo wznoszone obiekty winny posiadać niezależny dojazd i wyjazd do drogi publicznej zlokalizowany na terenie własnej działki. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala dostęp dla samochodów do drogi publicznej zlokalizowanej poza południową granicą opracowania, w tym poprzez teren KDW.

- 11. uwaga dotyczy:** *Nowo projektowane budynki i budowle powinny posiadać odpowiednią i wystarczającą liczbę miejsc parkingowych na terenie zajmowanej działki. W okolicy*

opracowywanego obszaru całkowicie brak widocznych jakichkolwiek ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Należy wprowadzić odpowiednie zmiany do planu miejscowego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W zapisach uchwały ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

12. uwaga dotyczy: *Należy zachować istniejący pomnik z tablicą pamiątkową oraz fontannę. Generalnie „Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Naramowickiej i Karpią w Poznaniu” uwzględnia jedynie interesy i potrzeby właścicieli działek 9/37 i 9/13. Natomiast my jako właściciele działek 9/38 oraz 9/39 są całkowicie pominięci, a wręcz ogranicza się nasze prawa własności.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Fontanna oraz głąz z tablicą pamiątkową należą do obiektów małej architektury, których lokalizacja jest regulowana przez przepisy odrębne (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu).