

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu w trakcie I i II 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

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: *Zabudowa działek. W szczególności w relacji do działek najmniejszych, tj. o najmniejszej szerokości frontu w granicach poniżej 15-16m (w szczególności należących do tego samego właściciela - o ile możliwe jest to do ustalenia i zidentyfikowania na tym etapie):*

- a) powszechny, architektonicznie i urbanistycznie negatywny "proceder" jest wykorzystywany, przez lokalnych deweloperów, którzy są właścicielami sąsiadujących działek. Stosują oni zabieg budowania domów bliźniaczych, z których każdy segment jest zgłoszony w pozwoleniu na budowę jako dom jednorodzinny, dwulokalowy. Następnie po wybudowaniu domu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dokonują wtórnego podziału jednolitej działki bliźniaczej. Czyli zabudowa, która de jure miała być zabudową bliźniaczą staje się de facto zabudową „czworaczą”. Nie jest to też wcale zabudowa szeregową albowiem ta charakteryzuje się większą ilością segmentów w rzędzie. Oddziaływanie takiej nadmiernie zintensyfikowanej zabudowy na najbliższe otoczenie jest bardzo niekorzystne albowiem,*
- b) na bardzo wąskich działkach bliźniaczych, w zakresie dostępnego frontu od ulicy dojazdowej, powstają de facto cztery niezależne domostwa, zamieszkiwane przez 4 różne rodziny,*
- c) na każde z tych domostw przypadają min. dwa samochody. Takie są realia na dziś. Analiza ostatnich 30 lat pod tym względem pokazuje jasno, że społeczeństwo polskie*

bogaci się a w związku z tym wzrasta siła nabywcza co skutkuje min. posiadaniem samochodów przez osoby coraz młodsze i przez wszystkich dorosłych członków rodzin. Pomimo polityki ochrony klimatu i zachęcania do korzystania ze środków komunikacji zbiorowej liczba aut się sukcesywnie zwiększa na statystyczną rodzinę. Sytuację pogarsza fakt, że proponowane osiedle będzie oddalone na tyle znacząco od środków komunikacji zbiorowej (najbliższa linia autobusowa w ul. Naramowickiej) że wszyscy rezydenci/mieszkańcy osiedla będą korzystać z samochodów. Przy zabudowie 'czworaczej' jedno z miejsc parkingowych jest wyznaczone z boku obiektu dla skrajnych segmentów, dla obiektów wewnętrznych takiego czworaka jest wyznaczone "pod oknami" elewacji frontowej. Na drugi pojazd nie ma już miejsca. W szczególności dla segmentów środkowych tak powstałych czworaków (nie mówiąc już o jakimkolwiek buforze na pojazdy gości czy odwiedzających). Poza tym jeden pojazd parkujący przy ulicy wzdłuż elewacji blokuje drugi stojący na podjeździe. Ze względów "higienicznych" i komfortu zamieszkiwania wyznaczanie parkowania "pod oknami" elewacji frontowej powinno być zabronione,

- d) takie nadmierne zagęszczenie zabudowy powoduje to, że w praktyce pojazdy zaczynają parkować przed innymi sąsiadującymi działkami,*
- e) dopóki są one niezabudowane problem jest tymczasowo "uśpiony". Ale w perspektywie kilku lat problem wraca jak bumerang z jeszcze większą siłą jeśli kolejni inwestorzy zaczną budować podobne czworaki by zintensyfikować swoje zyski ze sprzedaży 4-ech segmentów zamiast dwu. A taki niekorzystny scenariusz należy założyć ponieważ tak się dzieje w przypadku terenu objętego planem uchwalonym w 2012 roku obejmującym min, ul. Kwarцова i Granatowa. Deweloper dąży do maksymalizacji zysków bez rozważenia jaki negatywny skutek będzie miała takie "zagęszczenie" zabudowy dla pozostałych mieszkańców danej ulicy. I tu jest prośba aby w MPZT dokonać odpowiednich zapisów aby przeciwdziałać takiemu procederowi ze strony deweloperów,*
- f) należy także podkreślić, że takie zagęszczenie zabudowy (gdzie zamiast dwu domostw pojawiają się 4 na tych samych działkach - w kontekście nasycenia pojazdami) ma bardzo niekorzystny wpływ na najbliższe otoczenie już zabudowane i to które powstanie w przyszłości,*
- g) ponieważ taka zabudowa czworacza ma wpływ negatywny szerszy (jak wykazałem powyżej) niż tylko w granicach działki, zawyżenie "oceny oddziaływania obiektu" li tylko do granic działki jest niewłaściwe i powinno być rozszerzone na większy promień (co najmniej na 2 działki sąsiednie w tej samej linii pierzei).*

Mamy bardzo negatywne doświadczenie z zapisów wspomnianego MPZT z 2012 dla ulicy Kwarcowej/Granatowej który został uchwalony 10 lat temu. Niestety zbyt liberalne zapisy prowadzą tu do naginania przepisów przez lokalnych deweloperów i powstawania czworaków zamiast klasycznych domów bliźniaczych, ze szkodą dla otoczenia i lokalnej społeczności, albowiem w szerszej perspektywie pogarsza się jakość życia mieszkańców,

h) Jak wiemy nie można zakazać budowy domów dwulokalowych ale można zakazać budowy domów bliźniaczych, które stają się de facto czworakami. Bliźniaki i tak będą powstawać ale będą wynikiem wtórnego podziału domów jednorodzinnych, wolnostojących, posiadających z bocznych stron przestrzenie wolne od zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy umożliwiające lokalizację zabudowy bliźniaczej. Mając na uwadze istniejącą zabudowę oraz wydane decyzje, w planie wyznaczono sześć terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, na których ustala się zabudowę wolno stojącą z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Na pozostałych terenach plan ustala zabudowę wyłącznie w formie wolno stojącej oraz ekstensyfikację wielkości działek w kierunku wschodnim, tj. nadwarciańskich terenów zielonych. W toku procedury planistycznej, na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy.

2) uwaga dotyczy: *by zintensyfikować gęstość zabudowy w wybranych rejonach planu może dobrym pomysłem byłoby wprowadzenie zabudowy szeregowej ale tylko na dedykowanych wąskich działkach o szer. 6m z uwzględnieniem że minimalna ilość segmentów to 10-12 w celu uniknięcia patologicznej zabudowy czworaczej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie znajduje się sześć terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, na których poza zabudową wolno stojącą dopuszczono zabudowę bliźniaczą. W toku procedury planistycznej, na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy

zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy. Projekt planu nie ma zatem na celu intensyfikacji zabudowy, dlatego nie wprowadzono zabudowy szeregowej w miejsce dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.

3) uwaga dotyczy: *Spójność rodzaju zabudowy pod względem architektonicznym w kontekście pierzei ulicy/ulic:*

- a) *sugerowałbym wprowadzenie szczegółowych zapisów dla dedykowanych ulic odnośnie rodzaju zabudowy. To przyczyniłoby się także do podkreślania ważności lub mniejszości statusu proponowanych ulic. I tak dla przykładu sugeruję uprzejmie jako Architekt że np. ulica Nowa Rubież powinna charakteryzować się spójną zabudową pod względem wysokości, rodzaju dachu, określonych spadków (dla dachów skośnych) ilości połaci, ustawienia kalenicy względem pierzei, etc. z uwzględnieniem, że budowa niższych budynków jest niedozwolona,*
- b) *z kolei inne ulice w głębi kwartałów wydzielonych planem miałyby inne warunki zabudowy i w ten sposób mogłyby to być ulice dedykowane do np. zabudowy jednokondygnacyjnej, z dachami wyłącznie płaskimi, lub z dachami skośnymi, z konkretnymi warunkami dotyczącymi dachów skośnych itd. Intencja jest taka sama jak poprzednio aby uzyskać spójność architektoniczną konkretnych pierzei ulic i uniknąć "bałaganu" architektonicznego gdy mamy do czynienia z mieszaniną zabudowy płasko-dachowej i skośno dachowej (vide ul. Kwarcowa, Granatowa powyżej).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy, na części występuje istniejąca zabudowa. W celu zapewnienia ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze ujednolicono parametry na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie wysokości budynków, ilości kondygnacji oraz geometrii dachów. Ponadto zapisy zawierają parametry określające maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. Plan wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

4) uwaga dotyczy: *Architektoniczna spójność wizualna (tzw. look&feel):*

- a) *ideałem byłoby tu wprowadzenie takich zapisów do Planu które zapewniłyby architektoniczną spójność wykończenia elewacji (łącznie z dachem - w przypadku dachów skośnych w szczególności) wzorem krajów wysoko rozwiniętych w tej materii jak: Szwajcaria, Francja, południowe Niemcy, Holandia, Irlandia, Wielka Brytania,*
- b) *mam świadomość, że nie można rygorystycznie narzucać konkretnego materiału gdyż to ograniczałoby zasadę rynkowej wolności wyboru ale postuluje uprzejmie by wprowadzić palety materiałowych wykończeń które zawierałyby skończoną ilość dopuszczalnych materiałów, kolorystyki i faktury do zastosowania w trakcie opracowywania elewacji budynków. I te palety ponownie mogłyby się różnić w zależności od lokalizacji działki w określonej pierzei. Od bardziej wyszukanych w pierzejach ulic o większej ważności (np. Nowa Rubież) do bardziej uproszczonych i mniej wyszukanych w ulicach o mniejszej randze architektonicznej. To miałyby wpływ również na cenę danego domu a w ten sposób pozwoliłoby na elastyczne dostosowanie budżetu inwestora do wymagań architektonicznych elewacji. Poparte to mogłoby być konkretnymi fotografiami zawierającymi wyselekcjonowane "studia przypadku" z Polski (np. Wichrowe Wzgórze - Murowana Goślina) bądź zagranicą by pokazać przyszłym projektantom domów i inwestorom o jaki typ wykończenia architektonicznego chodzi. Takie studia przypadku są bardzo pomocne dla lepszego rozumienia intencji Planu przez osoby nie z branży i głęboko zapadają w pamięć oraz są dobrym wyznacznikiem przy dalszym projektowaniu konkretnych budynków.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ma na celu uporządkowanie tego obszaru pod kątem planowanej zabudowy – ustalenie przeznaczenia terenów oraz charakteru zabudowy. Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy, na części występuje istniejąca zabudowa. Natomiast plan ustala parametry zabudowy takie jak: wysokość budynku, ilość kondygnacji oraz geometria dachu w zakresie poszczególnych terenów. Ponadto, plan zawiera parametry określające maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. W celu zachowania ładu urbanistycznego wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Nie ustala się szczegółowych rozwiązań kolorystycznych i materiałowych dla planowanej zabudowy w postaci osobnych opracowań, natomiast uzyskanie pozwolenia na budowę

wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

- 5) uwaga dotyczy:** *Z kolei urzędnicy Wydziału Architektury mieliby też efektywne narzędzie przy ocenie zgodności architektury proponowanego budynku z zapisami Planu (Są to w większości Architekci, którzy potrafią dokonać takiej oceny na etapie analizy projektu przed wydaniem Pozwolenia na Budowę.) by uniknąć często niewygodnych dyskusji już po złożeniu Projektu Budowlanego do zatwierdzenia - postuluje wprowadzenie zapisu o konieczności uzgadniania z Architektami Wydz. Arch. UMP wstępnej koncepcji architektonicznej danego budynku (chodzi w szczególności o rysunki koncepcyjne: PZT, wszystkich elewacji, rzutu dachu) w celu oceny zgodności z wymaganym przez plan architektonicznym "look&feel" opisanym wyżej. Miałby to na celu spójne, zrównoważone i holistyczne podejście do architektury proponowanych obiektów gdzie w efekcie tworzą one jedną całość uzyskując wartość dodaną w szerszym kontekście ulicy czy кварталу zabudowy a nie były ograniczone li tylko do jednej działki jak to się dzieje obecnie. To przyczyniłoby się znacząco do uzyskania architektoniczno-urbanistycznego ładu.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku zawierającego projekt budowlany, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku terenów, na których dopuszczona jest zabudowa, w planie określono parametry wysokości budynku, ilości kondygnacji oraz geometrii dachu. Ponadto zapisy zawierają maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. Plan wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 6) uwaga dotyczy:** *Jakość architektoniczna ogrodzeń od strony ulicy/ulic. Mam świadomość, że aktualnie nie ma intencji wprowadzenia zapisów w tym względzie do Planu, ale chciałbym wysunąć postulat by pewne zapisy się jednak znalazły. I znów odwołam się do propozycji przedstawionej powyżej w stosunku do elewacji budynków a mianowicie wprowadzenia pewnej palety zawierającej zharmonizowane propozycje kolorystyczne i materiałowe dające wybór, ale w ograniczonym architektonicznym zakresie tak aby zapewnić określony "look&feel". I znów zaliczone studia przypadku byłyby bardzo pomocne by przyszli projektanci i Inwestorzy mogli sobie łatwo zwizualizować wymagania Planu. Sugeruje teżuprzejmie by projekt koncepcyjny ogrodzenia był opiniowany przez WA UMP na etapie koncepcji w zakresie spójności z elewacją budynku.*

Te powyższe sugestie mają na celu próbę podążania za nowoczesnymi trendami w projektowaniu urbanistyczno-architektonicznym w którym wartość społeczna tworzonej architektury ma bardzo duże znaczenie i powinna być poważnie brana pod uwagę. Poniżej podaje jako przykład negatywnej "działalności architektonicznej" właścicieli działek, w przypadku braku jasnych i jednoznacznych uwarunkowań w tym względzie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, a także ze względu na przygotowania do podjęcia przez Miasto tzw. uchwały krajobrazowej, w trakcie procedury planistycznej w planie miejscowym odstąpiono od wprowadzania zapisów regulujących lokalizację ogrodzeń, reklam i małej architektury. Podczas sesji w dniu 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania podjęła ww. uchwałę. Natomiast wymagania dotyczące konieczności uzyskania pozwolenia na budowę ogrodzeń określone są ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

- 7) uwaga dotyczy:** *Udział lokalnej społeczności i jej wpływ na kształtowanie proponowanej architektury obiektów. Pani Arch. Joanna Grabarkiewicz wyjaśniła stan prawny jaki aktualnie mamy w Polsce w tym zakresie. Niemniej jednak chciałbym dla porządku podnieść ten temat by stał się przedmiotem szerszej dyskusji w gronie fachowców. Intencją jest by wzorem państw wysoko rozwiniętych pod tym względem jak np. Wielka Brytania., lokalne społeczności (lub ich reprezentacja w postaci Rad Osiedlowych) mogły aktywnie włączyć się w dyskusję odnośnie jakości proponowanej architektury w konkretnych przypadkach, na etapie koncepcyjnym, na danym terenie. By była możliwa dyskusja dla mieszkańców ulicy lub kwartału zabudowy jako element społeczeństwa obywatelskiego i budowania świadomości lokalnych społeczności w kwestii jakości architektonicznej otoczenia, w którym żyją i żyć będą oni i następne pokolenia. To bardzo ważne by budować w ten sposób świadomość odpowiedzialności za jakość otoczenia i nie dopuszczać do powstawania "śmieci" architektonicznych, których konsekwencje powstania będą trwały przez kolejne dekady a może i dłużej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miasto Poznań realizuje politykę uspołecznienia procesu planowania przestrzennego poprzez prowadzone (na podstawie uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie Miasta Poznania) dwuetapowe, pozaustawowe konsultacje społeczne. Ponadto, Miejska Pracownia Urbanistyczna używa różnych kanałów

informacyjnych (strona internetowa, media społecznościowe) do publikacji materiałów związanych z opracowywanymi planami miejscowymi na poszczególnych etapach procedury planistycznej. Pozwala to w sposób efektywny dotrzeć do jak największej liczby zainteresowanych osób i instytucji. Podczas opracowywania projektu planu organizowane są spotkania ze wszystkimi zainteresowanymi w ramach konsultacji społecznych, a także dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Natomiast procedura uzyskania pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu, w tym zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania.

- 8) uwaga dotyczy:** *Budowa piwnic i częściowych podpiwniczeń. Wprowadzić całkowity zakaz budowy piwnic i częściowych podpiwniczeń jak również częściowego zagłębiania najniższych kondygnacji gospodarczych ze względu na podmokłe grunty występujące zasadniczo w pasie od proponowanej ulicy Nowa Rubież w kierunku ulicy Nadwarciańskiej. Należy także nadmienić, że są to także tereny zalewowe rzeki Warty. Takie podpiwniczenia wymagają budowy drenaży opaskowych ze względu na wysoko występujący poziom wody gruntowej, nierzadko występującej w postaci podziemnych cieków wodnych. W konsekwencji jest problem z odprowadzeniem wody z drenaży opaskowych wykonanych wokół tych podpiwniczeń a często odbywa się niezgodnie z obowiązującymi przepisami lub wręcz nielegalnie. Poniżej przedkładam do przykład negatywnego rozwiązania architektonicznego o szkodliwym efekcie wizualnym oraz praktycznym opisanym powyżej. Jedyne taki szkaradny twór został zaprojektowany i wybudowany na ul. Kwarcowej bez żadnego kontekstu urbanistycznego i szkodzi całościowej percepcji pierzei ulicy.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze objętym planem występują miejscami duże różnice terenu. Zakaz lokalizacji częściowych podpiwniczeń mógłby stanowić problem przy spełnieniu zapisów dotyczących wysokości zabudowy. Lokalizacja piwnic nie jest obligatoryjna, plan jedynie dopuszcza ich ewentualną realizację.

- 9) uwaga dotyczy:** *Wskaźnik nasycenia pojazdami na lokal mieszkalny i obowiązek zapewnienia trwale utwardzonych dwu miejsc parkingowych niekolizyjnych na terenie działki. Sugeruję by wprowadzić wskaźnik nasycenia pojazdami samochodowymi na poziomie 2 pojazdów na domostwo/lokal aby w ten sposób nadążyć za realiami żywymi. Dodatkowo proszę zwrócić uprzejmie uwagę na fakt, że samochody stają się coraz większe a w ostatniej dekadzie wzrosła popularność dużych pojazdów typu SUV. Dla obecnie*

budowanych przez lokalnego dewelopera czworaków zapewnione jest tylko jedno miejsce przez domem. Pojazdy parkować będą pod oknami pomieszczeń mieszkalnych emitując spaliny do tychże pomieszczeń. Przy takim zagęszczeniu budynków mieszkalnych jak w układzie czworaczym nie ma możliwości odpowiedniego parkowania drugiego pojazdu. Powoduje to że np. właściciele skrajnych segmentów czworaków umniejszają powierzchnię biologicznie czynną, utwardzając brukiem boczne fragmenty działek i naruszając w ten sposób zapisy planu miejscowego. Właściciele segmentów środkowych już takiej możliwości nie posiadają a parkujące drugie i kolejne pojazdy mają negatywny wpływ na otoczenie ponieważ ich ilość jest zwiększona dwukrotnie a więc potrzebują więcej miejsca i emitują więcej spalin. Dalsze kontynuowanie takiego sposobu budowania spowoduje negatywny wpływ na jakość życia i zamieszkania nie tylko samych właścicieli segmentów czworaczych ale i mieszkańców całej ulicy. Stąd też jasny wniosek że oddziaływanie proponowanej zabudowy czworaków nie może się ograniczać li tylko do granic działki. W przytoczonych przykładach zabudowy z ul. Kwarcowej i Granatowej widać jak niebezpieczny architektonicznie i urbanistycznie jest to proceder i do czego perspektywie pełnej zabudowy tych ulic doprowadzi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 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: Fundacja Rozwoju Miasta Poznania

uwaga dotyczy: W związku z wyłożeniem dnia 24 listopada 2022 r. do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Umultowo Wschód - rejon ulic Diamentowej , Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu (dalej: MPZP) oraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami z dnia 5 grudnia 2022 r. , w której udział wzięli przedstawiciele Fundacji , oświadczam, iż Fundacja akceptuje i popiera postanowienia projektowanego MPZP, w szczególności odnoszące się do postanowień MPZP projektowanych dla działki 392/1, identyfikator 306401_1.0056.AR_18.392/1, obręb Umultowo, położonej w Poznaniu przy ul. Nadwarciańskiej 13 - nieruchomości należącej do Fundacji. Proponowane parametry

zabudowy, linie zabudowy, minimalne powierzchnie działek, rozwiązania techniczne i kwestie dostępów do dróg publicznych są akceptowane przez Fundację. Fundacja wnosi o utrzymanie postanowień MPZP w zakresie odnoszącym się do działki nr 392/ 1, identyfikator 306401_1.0056.AR_18.392/1, obręb Umultowo, objętej symbolami MPZP - MN/U, 1MN , 2MN , 3MN , 4MN , 5MN , 6MN , 7MN , 8MN , 9MN , 10MN, 1E , 1ZO, 2ZO , 3ZO , 1KDW , 3KDW , 1KDWx , 2KDWx , 3KDWx, KDZ, 2KD-D. w niezmienionym kształcie wynikającym z przedłożonego projektu MPZP. Podkreślić należy, iż kryteria dotyczące podziału nieruchomości i parametrów dla zabudowy pozostają bardziej rygorystyczne niż kryteria obowiązujące dla nieruchomości sąsiednich. W konsekwencji powyższego wszelkie postulaty uczestników dyskusji publicznej nad projektem MPZP Są uwzględnione. Wobec powyższego Fundacja wnosi o utrzymanie postanowień MPZP w kształcie zaproponowanym w projekcie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: W toku procedury planistycznej, m.in. na etapie zbierania uwag, wpłynęły liczne postulaty dotyczące przeciwdziałania dogęszczaniu zabudowy, w szczególności na terenach, gdzie dopuszczona została zabudowa bliźniacza. Ze względu na istniejące sąsiedztwo oraz wydane decyzje administracyjne nie zrezygnowano z dopuszczenia tego typu zabudowy, tym bardziej, że dotyczy to niewielkiej liczby terenów. Natomiast dla terenów, na których dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, zmieniono parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *Wnoszę również o skorygowanie przebiegu drogi przez moją działkę. Z uwagi na nieregularną linię graniczną mojej działki od strony południowej droga wewnętrzna powinna przebiegać tak jak na moim wstępnym projekcie podziału z łagodnym łukiem. Jest ona wyrysowana najbardziej ekonomicznie do przyszłego podziału działki. Przede wszystkim wnoszę o przesunięcie drogi w Państwa projekcie bardziej na północ zwłaszcza w końcowym jej fragmencie, co umożliwi mi wytyczenie w przyszłości bardziej kształtnych działek a przede wszystkim działki numer 6 (wstępny projekt podziału). Drogę oznakowano kolorem zielonym.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Skorygowano przebieg drogi, na ten wskazany w postulowanej uwadze. Natomiast, ze względu na wydane warunki zabudowy na działce, przez którą miałyby przebiegać droga po korekcie, w planie wprowadzono nawrotkę.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

- 1) uwaga dotyczy:** *Symbol 37MN – propozycja zmiany typu zabudowy mieszkaniowej z wolnostojącej na zabudowę bliźniaczą z możliwością zabud. wolnostojącej. Ze zmianą pow. Działki nie mniejszej jak 450 m² i frontem nie mniejszym jak 16m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W związku z uwagami o przeciwdziałaniu dogęszczania zabudowy, na obszarze planu nie wprowadza się nowych terenów zabudowy bliźniaczej innych niż te, które już zostały wyznaczone. Ponadto, w toku procedury planistycznej, m.in. na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m².

- 2) uwaga dotyczy:** *Oznaczenie działki na planie nr 34MN – patrz zał. Mapka. Zmiana pow. Zabudowy działek bliźniaczych z 700 m² na pow. Nie mniejszą jak 450 m² i frontem nie mniejszym jak 16 m, z zachowaniem możliwości zabudowy wolnostojącej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan na tym terenie dopuszcza zabudowę bliźniaczą oraz ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 700 m². W związku z uwagami o niedogęszczaniu zabudową obszaru planu oraz wynikającymi z tego wprowadzanymi zmianami nie uwzględnia się podziału na mniejsze działki.

5. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Rozwoju Umultowa

- 1) uwaga dotyczy:** *Podstawowy problem stanowi stworzenie gwarancji, które w możliwie maksymalnym stopniu zapewnią realizację planu zgodnie z jego założeniami. Jest bowiem rzeczą powszechnie znaną, że w celu zwiększenia zysku deweloperzy będący właścicielami sąsiednich działek z dopuszczoną zabudową bliźniaczą budują swoje "czworaki" zamiast "bliźniaków". Jest to zabudowa formalnie zgodna z planem, ale jednocześnie bardziej zintensyfikowana niż wynikałoby to z założeń planu. Wskutek dokonywanego przez deweloperów wtórnego podziału działek powstają zbyt wąskie fronty działek od strony ulicy dojazdowej, co powoduje brak miejsca do parkowania dla więcej niż jednego samochodu - a trzeba założyć, że coraz częściej na jedną rodzinę przypadają dwa samochody i to z*

reguły coraz większe. Trzeba przy tym podkreślić, że na terenie objętym planem Me2 korzystanie z komunikacji zbiorowej jest bardzo utrudnione z uwagi na odległość najbliższych linii autobusowych (ponad 1 km). Sytuacja ta doprowadzi do wykonywania niezgodnych z mpzp utwardzonych miejsc postojowych na terenie działek, umniejszających powierzchnię biologicznie czynną - jest to praktyka niestety powszechnie stosowana w takich sytuacjach. Dopuszczenie na terenach 1-3MN zabudowy wolnostojącej w miejsce zabudowy bliźniaczej (trzeba liczyć się z tym, że zabudowa bliźniacza i tak będzie powstawać w wyniku wtórnych podziałów działek z zabudową wolnostojącą; uniknie się jednak w ten sposób szczególnie niekorzystnego zjawiska tzw. "czworaków").

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Parametry dla terenów 1-3MN ustalono, nawiązując do bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zabudowy po drugiej stronie ulicy Diamentowej. Na tym obszarze występuje zabudowa bliźniacza na działkach o powierzchni nie większej niż 500 m². W toku procedury planistycznej, m.in. na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy. Możliwość realizacji dwóch lokali w budynku jednorodinnym wynika z zapisów art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt niższego rzędu nie może tego ograniczyć. Natomiast poprzez zwiększenie wielkości działki zabudowa ta będzie się kształtować w sposób bardziej racjonalny i wpisujący się w istniejący kontekst przestrzenny.

- 2) **uwaga dotyczy:** *Wprowadzenie wskaźnika samochodowych miejsc garażowych lub postojowych dla każdego lokalu w ilości 2 aut; jest to zgodne z przepisami prawa i zapewni właściwe warunki dla aut mieszkańców i osób przy jezdnych, co wydaje się być postulatem wręcz niezbędnym dla zapewnienia przejeźdności uliczek osiedlowych. Dodatkowo jest to istotne z tego względu, że z uwagi na brak kanalizacji na osiedlu i niewielkie szamba będą tam musiały ustawicznie operować ciężkie pojazdy opróżniające te zbiorniki.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

- 3) uwaga dotyczy:** *Dopuszczenie szerokości frontów wszystkich nowowydzielanych działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej (MN) nie mniejszej niż 18 m, jako kolejnej gwarancji utrzymania założeń planu.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ustalenie szerokości frontu nowo wydzielonych działek dotyczy jedynie sytuacji procedury scaleń i podziałów wynikającej z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 4) uwaga dotyczy:** *W projekcie uchwały brak ograniczenia, które jest konieczne na tego rodzaju osiedlu (jest ujęte w istniejącym planie mpzp obejmującym teren położony na zachód od Diamentowej; tym bardziej więc powinno dotyczyć terenu jeszcze bardziej "zielonego" i zbliżonego do rzeki): "zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych; dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych". W braku takiego ograniczenia trzeba się liczyć ze stawianiem ogrodzeń stanowiących wyraźny dysonans estetyczno-architektoniczny, jak na poniższych zdjęciach.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, a także ze względu na przygotowania do podjęcia przez Miasto tzw. uchwały krajobrazowej, w trakcie procedury planistycznej w planie miejscowym odstąpiono od wprowadzania zapisów regulujących lokalizację ogrodzeń, reklam i małej architektury. Podczas sesji w dniu 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania podjęła ww. uchwałę.

uwaga dotyczy: *Proponujemy również wprowadzenie korekty do układu drogowego na obszarze 1,2, 3, 4 i 5MN w zakresie drogi oznaczonej symbolem 1KDW (rysunek w załączeniu). Droga ta jest jedyną komunikacją tej części obszaru mieszkaniowego z pozostałą siecią drogową. Komunikacja ta jest zaplanowana wyłącznie poprzez ul. Diamentową (symbol 1KD-D), co wymusza ruch pojazdów jednym kanałem komunikacyjnym. Proponujemy, aby tę część układu drogowego dodatkowo połączyć z drogą o symbolu 4KDW. Pozwoli to skomunikować obszar 1-5MN bezpośrednio z ul. Dolną (symbol 1KD-L) i z ul. Nowa Rubież. Ponadto daje to również możliwość skomunikowania obszaru 11, 12 i 13 MN z ulicą Diamentową, co w przypadku jakichkolwiek trudności na skrzyżowaniu ulic Dolnej z planowaną drogą 4KDW (wypadek, awaria itp.) umożliwi ruch pojazdów. W aktualnym układzie obszar 11, 12 i 13 MN jest podpięty do sieci drogowej*

wyłącznie jednym kanałem. Połączenie 4KDW z 1KDW stworzy alternatywny kanał umożliwiający dojazd lub wyjazd z obszaru zamieszkania. Proponujemy również przesunięcie drogi 1KDW za budynki mieszkalne i jej lokalizację przy rowie melioracyjnym, jako kontynuację ul. Berylowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Proponowane zmiany naruszają wyznaczone w planie strefy zieleni oraz teren ZO. Ponadto aktualna lokalizacja połączenia drogi wewnętrznej z drogą publiczną kieruje ruch na drogi układu podstawowego, nie powodując ruchu poprzez drogi osiedlowe. Połączenie terenów dróg 1KDW i 4KDW może powodować niepożądany tranzyt pomiędzy ul. Dolną a ul. Diamentową.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *W związku z projektowanym poszerzeniem ul. Nadwarciańskiej oraz nową drogą publiczną oznaczoną symbolem 3KD-D wraz z układem dróg wewnętrznych 11KDW, 13KDW i 19KDW zachodzi konieczność weryfikacji układu działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne. W celu dostosowania stosownych parametrów potencjalnych działek budowlanych wnosimy o rozważenie zmniejszenia szerokości projektowanym dróg wewnętrznych a w tym zawężenia odcinka drogi 13KDW od ul. Nadwarciańskiej do projektowanych terenów 11KDW i 19KDW jako połączenia pieszo-rowerowego o szerokości ok 3 m oraz zawężenie terenów 11KDW oraz 19KDW od strony ulicy Diamentowej do szerokości ok 5m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwzględniono uwagę w zakresie zmiany szerokości terenów dróg wewnętrznych na 6 m i 8 m. Ze względów bezpieczeństwa i poprawności funkcjonowania układu drogowego pozostawiono połączenie terenu 13KDW z terenem 3KD-D – ulicą Nadwarciańską.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *Zwracam się z uprzejmą prośbą o korektę przebiegu planowanego układu drogowego (propozycja przedstawiona na załączniku graficznym) w sąsiedztwie terenów 16MN, 25MN i 26MN umożliwiającą właścicielom nieruchomości korzystniejsze rozmieszczenie planowanych działek budowlanych.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Przedstawiona w uwadze korekta przebiegu dróg dotyczy działek mających różnych właścicieli. W związku z powyższym uwzględniona została tylko na terenach, co do których właściciele potwierdzili zainteresowanie przedmiotową korektą, tj. 25MN i 26MN. Nie otrzymano potwierdzenia od właścicieli działek zlokalizowanych w ramach terenu 16MN, w związku z powyższym pozostawiono rozwiązanie zaproponowane w planie.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *Na obszarach 1MN i 2MN należy także dopuścić zabudowę wolnostojącą na działkach 800 mkw. Podobnie jak na obszarach 4MN 5MN i 6MN. Większa gęstość zabudowy spowoduje niewydolność komunikacyjną na tym obszarze. Trudno będzie wyjechać na ul. Naramowicką. Już teraz jest problem w godzinach szczytu a wkrótce pojawią się dodatkowe samochody z nowego osiedla przy ul. Miętowej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Parametry dla terenów 1-3MN ustalono, nawiązując do bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zabudowy po drugiej stronie ulicy Diamentowej. Na tym obszarze występuje zabudowa bliźniacza na działkach o powierzchni mniejszej niż 500 m². W toku procedury planistycznej, m.in. na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej m.in. dla terenów 1MN i 2MN.

9. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

- 1) uwaga dotyczy:** (...) *Należy podkreślić, iż przebieg dróg zaproponowany w Projekcie MPZP z 2020 roku odbywa się ze znacznym pokrzywdzeniem wyłącznie naszej Nieruchomości, która z uwagi na wybitnie skomplikowany stan własnościowy oraz poczynione do tej pory działania współwłaścicieli mające na celu podział Nieruchomości i zniesienie współwłasności, powinna zostać ominięta przez drogi, tak jak to miało miejsce w Projekcie MPZP z 2014 roku (...) z dniem nabycia udziałów w Nieruchomości przez ostatniego współwłaściciela, tj. dnia 8 stycznia 2010 roku ustalono sposób korzystania z Nieruchomości - współwłaściciele w ramach quoad usum uregulowali wyłączony sposób korzystania poszczególnych fragmentów Nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli. Ustalony sposób korzystania obrazuje poniższy załącznik graficzny -*

wstępny plan podziału Nieruchomości. (...) W ocenie współwłaścicieli Nieruchomości należy zmienić Projekt MPZP z 2020 roku w taki sposób, aby uwzględniał on możliwość podziału Nieruchomości na cztery niezależne działki, z których każda będzie możliwa do zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane rozwiązanie zakłada przebieg drogi wewnętrznej przez działkę innego właściciela. Obecne rozwiązania komunikacyjne umożliwiają obsługę działek bez konieczności wydzielania dodatkowych terenów komunikacyjnych, w tym kosztem innych właścicieli. Zaproponowane rozwiązanie skutkowałoby koniecznością wprowadzenia licznych nawrotek na drogach wewnętrznych, które zapewniają dojazd do terenów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Dla terenów 21MN i 22MN projekt planu dopuszcza podział działek na nie mniejsze niż 700 m². Uwzględniając przebieg dróg wewnętrznych, nadal jest możliwy podział na 4 części działki, o której mowa w uwadze.

- 2) uwaga dotyczy:** *Nie zgadzamy się na przebieg drogi 15KDW przez środkową część Nieruchomości. Tak jak zostało już wcześniej podniesione, takie przeprowadzenie drogi pozbawi dwóch współwłaścicieli możliwości korzystania z Nieruchomości i prawa do jakiegokolwiek zabudowy. (...) Alternatywnie organ powinien rozważyć możliwość skrócenia drogi 14 KDW do wysokości jej łączenia z drogą 20 KDW oraz przedłużenia drogi 20 KDW do drogi 8 KDW z jednoczesnym usunięciem drogi 15 KDW- takie rozwiązanie również skutkowałoby brakiem konieczności poprowadzenia drogi 14 KDW i 15 KDW poprzez Nieruchomość i zapewniało wszystkim sąsiednim nieruchomościom dostęp do drogi publicznej. Zastrzeżenia co do charakteru projektowanych dróg wewnętrznych 14 KDW i 15 KDW. W naszej ocenie, nawet jeśli w ocenie organu projektowane drogi 14 KDW i 15 KDW są niezbędne w celu zapewnienia skomunikowania z drogą publiczną, to drogi te powinny mieć charakter dróg publicznych, a nie jak obecnie, dróg wewnętrznych.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zlikwidowanie terenu 15 KDW skutkowałoby uniemożliwieniem dojazdu do działek, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Przedłużenie terenu 20KDW aż do terenu 8KDW przebiegałoby przez działki innych właścicieli, dla których również zostały wydane warunki zabudowy. Planowane drogi wewnętrzne obsługują wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej, natomiast „ramę” kwartałów stanowią drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej.

- 3) uwaga dotyczy:** *Z ostrożności wskazujemy, że gdyby w ocenie organu, lokalizacja drogi 14 KDW i 15 KDW okazała się niezbędna, to w naszej ocenie nie jest konieczne, aby drogi te*

były tak szerokie. W rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wskazano w paragrafie 14, że: "Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3m. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m".

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

uzasadnienie: Uwzględniono w zakresie zmiany linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 15KDW z 10 m na 8 m. Infrastruktura i wyposażenie drogi, a także jej szerokość wynikają też z liczby działek, które trzeba obsłużyć.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Rozwoju Umultowa

uwaga dotyczy: *uzupełnienie zarządzenia nr 375/2019/P w sprawie (...) standardów wskaźników parkingowych w związku z projektem mpzp Me2 - Umultowo Wschód.*

Zwracamy się z wnioskiem o pilne uzupełnienie pozycji tabeli nr 2 w powołanym wyżej zarządzeniu poprzez dodanie poz. 12 w brzmieniu: „tereny z utrudnionym dostępem do transportu zbiorowego lub o niskim standardzie połączeń” bądź przyjęcie innego rozwiązania, które umożliwi zwiększenie do 2 bądź przynajmniej 1,5 (na lokal) wskaźnika miejsc parkingowych na osiedlach domów jednorodzinnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Me2 - Umultowo Wschód - rejon ulic Diamentowej, Rubieży i Nadwarciańskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko

postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (w zależności od dostępności przystanku tramwajowego) 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: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *Uprzejmie proszę o ustalenie dla powyższych nieruchomości minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w przypadku zabudowy bliźniaczej na 500m².*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla wskazanej w uwadze nieruchomości plan ustala powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m². W toku procedury planistycznej, m.in. na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m².

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: *Zabudowa działek. W szczególności w relacji do działek najmniejszych, tj. o najmniejszej szerokości frontu w granicach poniżej 15-16m (w szczególności należących do tego samego właściciela - o ile możliwe jest to do ustalenia i zidentyfikowania na tym etapie):*

- a) powszechny. architektonicznie i urbanistycznie negatywny "proceder" jest wykorzystywany, przez lokalnych deweloperów, którzy są właścicielami sąsiadujących działek. Stosują oni zabieg budowania domów bliźniaczych, z których każdy segment jest zgłoszony w pozwoleniu na budowę jako dom jednorodzinny, dwulokalowy. Następnie po wybudowaniu domu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dokonują wtórnego podziału jednolitej działki bliźniaczej. Czyli zabudowa, która de jure miała być zabudową bliźniaczą staje się de facto zabudową „czworaczą”. Nie jest to też wcale zabudowa szeregową albowiem ta charakteryzuje się większą ilością segmentów w rzędzie. Oddziaływanie takiej nadmiernie zintensyfikowanej zabudowy na najbliższe otoczenie jest bardzo niekorzystne albowiem,*
- b) na bardzo wąskich działkach bliźniaczych, w zakresie dostępnego frontu od ulicy dojazdowej, powstają de facto cztery niezależne domostwa, zamieszkiwane przez 4 różne rodziny,*

- c) *na każde z tych domostw przypadają min. dwa samochody. Takie są realia na dziś. Analiza ostatnich 30 lat pod tym względem pokazuje jasno, że społeczeństwo polskie bogaci się a w związku z tym wzrasta siła nabywcza co skutkuje min. posiadaniem samochodów przez osoby coraz młodsze i przez wszystkich dorosłych członków rodzin. Pomimo polityki ochrony klimatu i zachęcania do korzystania ze środków komunikacji zbiorowej liczba aut się sukcesywnie zwiększa na statystyczną rodzinę. Sytuację pogarsza fakt, że proponowane osiedle będzie oddalone na tyle znacząco od środków komunikacji zbiorowej (najbliższa linia autobusowa w ul. Naramowickiej) że wszyscy rezydenci/mieszkańcy osiedla będą korzystać z samochodów. Przy zabudowie 'czworaczej' jedno z miejsc parkingowych jest wyznaczone z boku obiektu dla skrajnych segmentów, dla obiektów wewnętrznych takiego czworaka jest wyznaczone "pod oknami" elewacji frontowej. Na drugi pojazd nie ma już miejsca. W szczególności dla segmentów środkowych tak powstałych czworaków (nie mówiąc już o jakimkolwiek buforze na pojazdy gości czy odwiedzających). Poza tym jeden pojazd parkujący przy ulicy wzdłuż elewacji blokuje drugi stojący na podjeździe. Ze względów "higienicznych" i komfortu zamieszkiwania wyznaczanie parkowania "pod oknami" elewacji frontowej powinno być zabronione,*
- d) *takie nadmierne zagęszczenie zabudowy powoduje to, że w praktyce pojazdy zaczynają parkować przed innymi sąsiadującymi działkami,*
- e) *dopóki są one niezabudowane problem jest tymczasowo "uśpiony". Ale w perspektywie kilku lat problem wraca jak bumerang z jeszcze większą siłą jeśli kolejni inwestorzy zaczną budować podobne czworaki by zintensyfikować swoje zyski ze sprzedaży 4-ech segmentów zamiast dwu. A taki niekorzystny scenariusz należy założyć ponieważ tak się dzieje w przypadku terenu objętego planem uchwalonym w 2012 roku obejmującym min, ul. Kwarцова i Granatowa. Deweloper dąży do maksymalizacji zysków bez rozważenia jaki negatywny skutek będzie miała takie "zagęszczenie" zabudowy dla pozostałych mieszkańców danej ulicy. I tu jest prośba aby w MPZT dokonać odpowiednich zapisów aby przeciwdziałać takiemu procederowi ze strony deweloperów,*
- f) *należy także podkreślić, że takie zagęszczenie zabudowy (gdzie zamiast dwu domostw pojawiają się 4 na tych samych działkach - w kontekście nasycenia pojazdami) ma bardzo niekorzystny wpływ na najbliższe otoczenie już zabudowane i to które powstanie w przyszłości,*
- g) *ponieważ taka zabudowa czworacza ma wpływ negatywny szerszy (jak wykazałem powyżej) niż tylko w granicach działki, zawyżenie "oceny oddziaływania obiektu" li*

tylko do granic działki jest niewłaściwe i powinno być rozszerzone na większy promień (co najmniej na 2 działki sąsiednie w tej samej linii pierzei). Mamy bardzo negatywne doświadczenie z zapisów wspomnianego MPZT z 2012 dla ulicy Kwarcowej/Granatowej który został uchwalony 10 lat temu. Niestety zbyt liberalne zapisy prowadzą tu do naginania przepisów przez lokalnych deweloperów i powstawania czworaków zamiast klasycznych domów bliźniaczych, ze szkodą dla otoczenia i lokalnej społeczności, albowiem w szerszej perspektywie pogarsza się jakość życia mieszkańców,

h) Jak wiemy nie można zakazać budowy domów dwulokalowych ale można zakazać budowy domów bliźniaczych, które stają się de facto czworakami. Bliźniaki i tak będą powstawać ale będą wynikiem wtórnego podziału domów jednorodzinnych, wolnostojących, posiadających z bocznych stron przestrzenie wolne od zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy umożliwiające lokalizację zabudowy bliźniaczej. Mając na uwadze istniejącą zabudowę oraz wydane decyzje, w planie wyznaczono sześć terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, na których ustala się zabudowę wolno stojącą z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Na pozostałych terenach plan ustala zabudowę wyłącznie w formie wolno stojącej oraz ekstensyfikację wielkości działek w kierunku wschodnim, tj. nadwarciańskich terenów zielonych. W toku procedury planistycznej, na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy.

2) uwaga dotyczy: *by zintensyfikować gęstość zabudowy w wybranych rejonach planu może dobrym pomysłem byłoby wprowadzenie zabudowy szeregowej ale tylko na dedykowanych wąskich działkach o szer. 6m z uwzględnieniem że minimalna ilość segmentów to 10-12 w celu uniknięcia patologicznej zabudowy czworacznej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie znajduje się sześć terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, na których poza zabudową wolno stojącą dopuszczono zabudowę bliźniaczą. W toku procedury

planistycznej, na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęły liczne postulaty dotyczące zwiększenia powierzchni działek. W celu dalszej ekstensyfikacji zabudowy zmieniono parametr dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą z 450 m² na 700 m² oraz zwiększono o 5% udział powierzchni biologicznie czynnej dla tego typu zabudowy. Projekt planu nie ma zatem na celu intensyfikacji zabudowy, dlatego nie wprowadzono zabudowy szeregowej w miejsce dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.

3) uwaga dotyczy: *Spójność rodzaju zabudowy pod względem architektonicznym w kontekście pierzei ulicy/ulic:*

- a) *sugerowałbym wprowadzenie szczegółowych zapisów dla dedykowanych ulic odnośnie rodzaju zabudowy. To przyczyniłoby się także do podkreślenia ważności lub mniejszości statusu proponowanych ulic. I tak dla przykładu sugeruję uprzejmie jako Architekt że np. ulica Nowa Rubież powinna charakteryzować się spójną zabudową pod względem wysokości, rodzaju dachu, określonych spadków (dla dachów skośnych) ilości połaci, ustawienia kalenicy względem pierzei, etc. z uwzględnieniem, że budowa niższych budynków jest niedozwolona,*
- b) *z kolei inne ulice w głębi kwartałów wydzielonych planem miałyby inne warunki zabudowy i w ten sposób mogłyby to być ulice dedykowane do np. zabudowy jednokondygnacyjnej, z dachami wyłącznie płaskimi, lub z dachami skośnymi, z konkretnymi warunkami dotyczącymi dachów skośnych itd. Intencja jest taka sama jak poprzednio aby uzyskać spójność architektoniczną konkretnych pierzei ulic i uniknąć "bałaganu" architektonicznego gdy mamy do czynienia z mieszaniną zabudowy płasko-dachowej i skośno dachowej (vide ul. Kwarcowa, Granatowa powyżej).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy, na części występuje istniejąca zabudowa. W celu zapewnienia ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze ujednolicono parametry zabudowy na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie wysokości budynków, ilości kondygnacji oraz geometrii dachów. Ponadto zapisy zawierają parametry określające maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. Plan wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

4) uwaga dotyczy: *Architektoniczna spójność wizualna (tzw. look&feel):*

- a) *ideałem byłoby tu wprowadzenie takich zapisów do Planu które zapewniłyby architektoniczną spójność wykończenia elewacji (łącznie z dachem - w przypadku dachów skośnych w szczególności) wzorem krajów wysoko rozwiniętych w tej materii jak: Szwajcaria, Francja, południowe Niemcy, Holandia, Irlandia, Wielka Brytania,*
- b) *mam świadomość, że nie można rygorystycznie narzucać konkretnego materiału gdyż to ograniczałoby zasadę rynkowej wolności wyboru ale postuluje uprzejmie by wprowadzić palety materiałowych wykończeń które zawierałyby skończoną ilość dopuszczalnych materiałów, kolorystyki i faktury do zastosowania w trakcie opracowywania elewacji budynków. I te palety ponownie mogłyby się różnić w zależności od lokalizacji działki w określonej pierzei. Od bardziej wyszukanych w pierzejach ulic o większej ważności (np. Nowa Rubież) do bardziej uproszczonych i mniej wyszukanych w ulicach o mniejszej randze architektonicznej. To miałyby wpływ również na cenę danego domu a w ten sposób pozwoliłoby na elastyczne dostosowanie budżetu inwestora do wymagań architektonicznych elewacji. Poparte to mogłoby być konkretnymi fotografiami zawierającymi wyselekcjonowane "studia przypadku" z Polski (np. Wichrowe Wzgórza - Murowana Goślina) bądź zagranicy by pokazać przyszłym projektantom domów i inwestorom o jaki typ wykończenia architektonicznego chodzi. Takie studia przypadku są bardzo pomocne dla lepszego rozumienia intencji Planu przez osoby nie z branży i głęboko zapadają w pamięć oraz Są dobrym wyznacznikiem przy dalszym projektowaniu konkretnych budynków.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ma na celu uporządkowanie tego obszaru pod kątem planowanej zabudowy – ustalenie przeznaczenia terenów oraz charakteru zabudowy. Teren objęty planem składa się w przeważającej części z gruntów prywatnych. Dla wielu działek zostały wydane warunki zabudowy, na części występuje istniejąca zabudowa. Natomiast plan ustala parametry zabudowy takie jak: wysokość budynku, ilość kondygnacji oraz geometria dachu w zakresie poszczególnych terenów. Ponadto plan zawiera parametry określające maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. W celu zachowania ładu urbanistycznego wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Nie ustala się szczegółowych rozwiązań kolorystycznych i materiałowych dla planowanej zabudowy w postaci osobnych opracowań, natomiast uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

- 5) uwaga dotyczy:** *Z kolei urzędnicy Wydziału Architektury mieliby też efektywne narzędzie przy ocenie zgodności architektury proponowanego budynku z zapisami Planu (Są to w większości Architekci, którzy potrafią dokonać takiej oceny na etapie analizy projektu przed wydaniem Pozwolenia na Budowę.) by uniknąć często niewygodnych dyskusji już po złożeniu Projektu Budowlanego do zatwierdzenia - postuluje wprowadzenie zapisu o konieczności uzgadniania z Architektami Wydz. Arch. UMP wstępnej koncepcji architektonicznej danego budynku (chodzi w szczególności o rysunki koncepcyjne: PZT, wszystkich elewacji, rzutu dachu) w celu oceny zgodności z wymaganym przez plan architektonicznym "look&feel" opisanym wyżej. Miałby to na celu spójne, zrównoważone i holistyczne podejście do architektury proponowanych obiektów gdzie w efekcie tworzą one jedną całość uzyskując wartość dodaną w szerszym kontekście ulicy czy kwartału zabudowy a nie były ograniczone li tylko do jednej działki jak to się dzieje obecnie. To przyczyniłoby się znacząco do uzyskania architektoniczno-urbanistycznego ładu.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku zawierającego projekt budowlany, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku terenów, na których dopuszczona jest zabudowa, w planie określono parametry wysokości budynku, ilości kondygnacji oraz geometrii dachu. Ponadto zapisy zawierają maksymalny procent zabudowy działki, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zależności od wielkości działki oraz rodzaju zabudowy. Plan wyznacza również obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 6) uwaga dotyczy:** *Jakość architektoniczna ogrodzeń od strony ulicy/ulic. Mam świadomość, że aktualnie nie ma intencji wprowadzenia zapisów w tym względzie do Planu, ale chciałbym wysunąć postulat by pewne zapisy się jednak znalazły. I znów odwołam się do propozycji przedstawionej powyżej w stosunku do elewacji budynków a mianowicie wprowadzenia pewnej palety zawierającej zharmonizowane propozycje kolorystyczne i materiałowe dające wybór, ale w ograniczonym architektonicznym zakresie tak aby zapewnić określony "look&feel". I znów zaliczone studia przypadku byłyby bardzo pomocne by przyszli projektanci i Inwestorzy mogli sobie łatwo*

zwizualizować wymagania Planu. Sugeruje też uprzejmie by projekt koncepcyjny ogrodzenia był opiniowany przez WA UMP na etapie koncepcji w zakresie spójności z elewacji budynku. Te powyższe sugestie mają na celu próbę podążania za nowoczesnymi trendami w projektowaniu urbanistyczno-architektonicznym w którym wartość społeczna tworzonej architektury ma bardzo duże znaczenie i powinna być poważnie brana pod uwagę. Poniżej podaje jako przykład negatywnej "działalności architektonicznej" właścicieli działek, w przypadku braku jasnych i jednoznacznych uwarunkowań w tym względzie.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, a także ze względu na przygotowania do podjęcia przez Miasto tzw. uchwały krajobrazowej, w trakcie procedury planistycznej w planie miejscowym odstępiono od wprowadzania zapisów regulujących lokalizację ogrodzeń, reklam i małej architektury. Podczas sesji w dniu 11 lipca 2023 r. Rada Miasta Poznania podjęła ww. uchwałę. Natomiast wymagania dotyczące konieczności uzyskania pozwolenia na budowę ogrodzeń określone są ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

uwaga dotyczy: *Udział lokalnej społeczności i jej wpływ na kształtowanie proponowanej architektury obiektów. Pani Arch. Joanna Grabarkiewicz wyjaśniła stan prawny jaki aktualnie mamy w Polsce w tym zakresie. Niemniej jednak chciałbym dla porządku podnieść ten temat by stał się przedmiotem szerszej dyskusji w gronie fachowców. Intencją jest by wzorem państw wysoko rozwiniętych pod tym względem jak np. Wielka Brytania., lokalne społeczności (lub ich reprezentacja w postaci Rad Osiedlowych) mogły aktywnie włączyć się w dyskusję odnośnie jakości proponowanej architektury w konkretnych przypadkach, na etapie koncepcyjnym, na danym terenie. By była możliwa dyskusja dla mieszkańców ulicy lub kwartału zabudowy jako element społeczeństwa obywatelskiego i budowania świadomości lokalnych społeczności w kwestii jakości architektonicznej otoczenia, w którym żyją i żyć będą oni i następne pokolenia. To bardzo ważne by budować w ten sposób świadomość odpowiedzialności za jakość otoczenia i nie dopuszczać do powstawania "śmieci" architektonicznych, których konsekwencje powstania będą trwały przez kolejne dekady a może i dłużej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Miasto Poznań realizuje politykę uspołecznienia procesu planowania przestrzennego poprzez prowadzone (na podstawie uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji

społecznych na terenie Miasta Poznania) dwuetapowe, pozaustawowe konsultacje społeczne. Ponadto, Miejska Pracownia Urbanistyczna używa różnych kanałów informacyjnych (strona internetowa, media społecznościowe) do publikacji materiałów związanych z opracowywanymi planami miejscowymi na poszczególnych etapach procedury planistycznej. Pozwala to w sposób efektywny dotrzeć do jak największej liczby zainteresowanych osób i instytucji. Podczas opracowywania projektu planu organizowane są spotkania ze wszystkimi zainteresowanymi w ramach konsultacji społecznych, a także dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Natomiast procedura uzyskania pozwolenia na budowę wymaga złożenia wniosku z projektem budowlanym, który jest weryfikowany pod kątem zgodności z ustaleniami planu, w tym zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane zawiadamiane są strony postępowania.

- 7) uwaga dotyczy:** *Budowa piwnic i częściowych podpiwniczeń. Wprowadzić całkowity zakaz budowy piwnic i częściowych podpiwniczeń jak również częściowego zagłębiania najniższych kondygnacji gospodarczych ze względu na podmokłe grunty występujące zasadniczo w pasie od proponowanej ulicy Nowa Rubież w kierunku ulicy Nadwarciańskiej. Należy także nadmienić, że są to także tereny zalewowe rzeki Warty. Takie podpiwniczenia wymagają budowy drenaży opaskowych ze względu na wysoko występujący poziom wody gruntowej, nierzadko występującej w postaci podziemnych cieków wodnych. W konsekwencji jest problem z odprowadzeniem wody z drenaży opaskowych wykonanych wokół tych podpiwniczeń a często odbywa się niezgodnie z obowiązującymi przepisami lub wręcz nielegalnie. Poniżej przedkładam do przykład negatywnego rozwiązania architektonicznego o szkodliwym efekcie wizualnym oraz praktycznym opisanym powyżej. Jedyne taki szkaradny twór został zaprojektowany i wybudowany na ul. Kwarcowej bez żadnego kontekstu urbanistycznego i szkodzi całościowej percepcji pierzei ulicy.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na obszarze objętym planem występują miejscami duże różnice terenu. Zakaz lokalizacji częściowych podpiwniczeń mógłby stanowić problem przy spełnieniu zapisów dotyczących wysokości zabudowy. Lokalizacja piwnic nie jest obligatoryjna, plan jedynie dopuszcza ich ewentualną realizację.

- 8) uwaga dotyczy:** *Wskaźnik nasycenia pojazdami na lokal mieszkalny i obowiązek zapewnienia trwale utwardzonych dwu miejsc parkingowych niekolizyjnych na terenie działki. Sugeruję by wprowadzić wskaźnik nasycenia pojazdami samochodowymi na poziomie 2 pojazdów na domostwo/lokal aby w ten sposób nadążyć za realiami żywymi.*

Dodatkowo proszę zwrócić uprzejmie uwagę na fakt, że samochody stają się coraz większe a w ostatniej dekadzie wzrosła popularność dużych pojazdów typu SUV. Dla obecnie budowanych przez lokalnego dewelopera czworaków zapewnione jest tylko jedno miejsce przez domem. Pojazdy parkować będą pod oknami pomieszczeń mieszkalnych emitując spaliny do tychże pomieszczeń. Przy takim zagęszczeniu budynków mieszkalnych jak w układzie czworaczym nie ma możliwości odpowiedniego parkowania drugiego pojazdu. Powoduje to że np. właściciele skrajnych segmentów czworaków umniejszają powierzchnię biologicznie czynną, utwardzając brukiem boczne fragmenty działek i naruszając w ten sposób zapisy planu miejscowego. Właściciele segmentów środkowych już takiej możliwości nie posiadają a parkujące drugie i kolejne pojazdy mają negatywny wpływ na otoczenie ponieważ ich ilość jest zwiększona dwukrotnie a więc potrzebują więcej miejsca i emitują więcej spalin. Dalsze kontynuowanie takiego sposobu budowania spowoduje negatywny wpływ na jakość życia i zamieszkania nie tylko samych właścicieli segmentów czworaczych ale i mieszkańców całej ulicy. Stąd też jasny wniosek że oddziaływanie proponowanej zabudowy czworaków nie może się ograniczać li tylko do granic działki. W przytoczonych przykładach zabudowy z ul. Kwarcowej i Granatowej widać jak niebezpieczny architektonicznie i urbanistycznie jest to proceder i do czego perspektywie pełnej zabudowy tych ulic doprowadzi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: wyłącznie możliwości powstania zabudowy na wymienionym obszarze (z wyjątkiem działek graniczących z Kokosową i Radłową) i zachowanie resztek rosnącego tam lasu jako terenu zieleni otwartej/parkowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obszar, którego dotyczy uwaga znajduje się poza granicami projektu planu. Na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część A w Poznaniu (uchwała

Nr XXXV/510/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 10 lipca 2012 r.). Pismem z dnia 4 maja 2023 r. uzupełniono uwagę: *Mam wrażenie, że pomyliłem się przy odczytywaniu projektu planu i że obszar Me2 nie obejmuje wspomnianego przeze mnie terenu. Zatem przepraszam za zamieszanie. Mój postulat pozostaje ważny, ale na pewno nie w temacie projektu Me2.*