

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „MORASKO – RADOJEWO – UMULTOWO” – UMULTOWO WSCHÓD
CZĘŚĆ B W POZNANIU W I I II WYŁOŻENIU**

1. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Góra, Ul. Marcelesińska 61/8, 60-354 Poznań.

1.1 uwaga dotyczy: usankcjonowania w planie ulicy Krzemieniowej znajdującej się w granicach terenów 2ZP i 3ZP, ze względu na zrealizowaną infrastrukturę wodociągową. Działki nr 195/25, 393/4, ark. 18 obręb 56.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie:

Uwagę uwzględniono w części, tj. w zakresie wprowadzenia dróg wewnętrznych o szerokości 6 m, wraz z placami do nawracania, oraz pozostawienia pasa o szerokości 4 m w terenach ZP, przy istniejącym rowie melioracyjnym. Część działki nr 393/4 znajduje się w liniach rozgraniczających planowej drogi publicznej klasy zbiorcza – teren 3KD-Z. Działki nr 195/25 i 393/4 przylegają do rowu melioracyjnego, w którego sąsiedztwie znajdują się liczne zadrzewienia i zakrzewienia, tworzące lokalny korytarz ekologiczny. Tereny 2ZP i 3ZP wraz z wydzielonym ciągiem pieszo rowerowym po ich północnej stronie, stanowią również ciąg rekreacyjny biegnący w kierunku doliny rzeki Warty. Teren przylegający do rowu powinien pozostać wolny od utwardzenia, umożliwiając jego konserwację. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej pojedynczych działek zlokalizowanych wyłącznie po południowej stronie ulicy Krzemieniowej, wystarczające jest wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 6 m.

1.2 uwaga dotyczy: zawężenia planowanej ulicy 5KD-Z i 3KD-Z z szerokości 30-40 metrów do 20 metrów.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części, tj. w zakresie weryfikacji linii rozgraniczających oraz przekroju dróg, z możliwością miejscowego zawężenia terenów 5KD-Z i 3KD-Z. Faktyczna szerokość pasów drogowych terenów 5KD-Z i 3KD-Z waha się w przedziale od ok. 25 m do ok. 35 m. Wynika ona z przyjętych ustaleniami planu parametrów zagospodarowania dla tych terenów, w tym także lokalizacji szpalerów drzew, jak również przewidzianych połączeń z innymi drogami publicznymi klasy zbiorczej i lokalnej. W związku z czym uwagę

uwzględniono wyłącznie w zakresie weryfikacji i miejscowych korekt linii rozgraniczających terenu 3KD-Z.

1.3 uwaga dotyczy: usankcjonowania przebiegu planowanego kolektora sanitarnego wyłącznie na terenach publicznych (teren 1KDWx, 1Uo, 2ZO, 2KDW, 1KDW i 1MN).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Infrastruktura techniczna, w tym zbiorcza jak planowany kolektor sanitarny, nie musi być lokalizowana wyłącznie na terenach publicznych. Na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem ustala się dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Rozbudowa systemu infrastruktury dotyczy zarówno terenów przewidzianych pod zabudowę, wyłączonych z zabudowy, jak i terenów komunikacji. W projekcie planu na terenach: drogi wewnętrznej pieszej 1KDWx, zabudowy usługowej – usług oświaty 1Uo, zieleni otwartej 2ZO, dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, zabudowy jednorodzinnej 1MN, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się lokalizację kolektora sanitarnego, zgodnie z trasą wyznaczoną na rysunku planu. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu planowanego kolektora sanitarnego.

1.4 uwaga dotyczy: ponownego przeanalizowania projektu planu pod kątem zmniejszenia ilości dróg publicznych na obszarze objętym planem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W trakcie sporządzania projektu planu zoptymalizowano udział terenów dróg publicznych w planowanych terenach komunikacji. Zaprojektowane drogi publiczne stanowią szkielet układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem, który stanowią drogi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Drogi klasy zbiorczej i lokalnej zapewniają ciągłość powiązań planowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poza granicami mpzp, jak również ich lokalizacja wynika z założeń Studium UiKZP miasta Poznania. Planowane drogi dojazdowe uzupełniają sieć dróg publicznych, umożliwiając obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych pod zabudowę, zapewniając jednocześnie odpowiednie połączenie układu dróg publicznych z ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.

2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

uwaga dotyczy: usunięcia niepublicznej drogi wewnętrznej oznaczonej na mapie 4KDW lub zmianę jej przebiegu tak aby nie przebiegała ona przez działkę nr 395/3, ark. 25, obr. Umultowo. Prośbę swą motywujemy chęcią podzielenia w/w działki według jej współwłaścicieli, którzy wstępnie wyznaczyli na tej nieruchomości drogę wewnętrzną na której będą przebiegać niezbędne media, i dla których wspólnym interesem będzie dbanie o tą drogę. Do niniejszego wniosku dołączamy załącznik, mapę z projektem podziału działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ustalona planem droga wewnętrzna 4KDW stanowi kontynuację planowanego układu komunikacyjnego oraz kompozycji urbanistycznej dla terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części obszaru objętego planem. Zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów, w tym przeszło dwudziestu działek budowlanych możliwych do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu, co dotyczy zarówno działki nr 395/3, jak i działek sąsiednich. Sposób przeprowadzenia drogi 4KDW zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowany jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

3. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

uwaga dotyczy: zakwestionowania części ustaleń przyjętych w projekcie planu, a dotyczących ograniczenia powierzchni zabudowy do 350 m² dla posesji wielkości powyżej 5000m². W związku z powyższym, wyrażamy zdecydowany protest co do projektu planu w części dotyczącej terenu 1-5 MN i wnosimy o jego zmianę poprzez rezygnację z ograniczenia procentu zabudowy do 350 m² dla posesji wielkości 5000-5200 m² i ustalenia 12% powierzchni zabudowy lub powierzchnie zabudowy do 600 m².

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie:

Uwagę uwzględniono w części, tj. w zakresie rezygnacji z ograniczenia powierzchni zabudowy do 350 m², natomiast bez miany pozostawia się ustaloną powierzchnię zabudowy - nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej.

4. Zgłaszający uwagę: UWI Inwestycje S.A., ul. Rooseveltta 18, 60-829 Poznań.

4.1. uwaga dotyczy: Działki nr 392/1, arkusz 18, obręb Umultowo. Zawieszenia prac nad opracowywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu uchwalenia

nowego Studium. Dopiero wprowadzenie na teren działki 392/1 w oparciu o przygotowywane nowe Studium zabudowy mieszkaniowej o nieco większej intensywności spowoduje, że teren nieruchomości będzie mógł być odpowiednio zagospodarowany, a nowa zabudowa będzie w pełni wykorzystywała walory lokalizacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko –Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część B w Poznaniu sporządzony został zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy opzp.

4.2. uwaga dotyczy: Działki nr 392/1, arkusz 18, obręb Umultowo. Wyłączenia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego wniosku z obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopiero wprowadzenie na teren działki 392/1 w oparciu o przygotowywane nowe Studium zabudowy mieszkaniowej o nieco większej intensywności spowoduje, że teren nieruchomości będzie mógł być odpowiednio zagospodarowany, a nowa zabudowa będzie w pełni wykorzystywała walory lokalizacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko –Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część B w Poznaniu sporządzony został zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy opzp.

Dla działki nr 392/1 w projekcie mpzp ustalono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN, 17MN, 18MN, 19MN; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 4MN/U; teren zabudowy usługowej 1U; tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP; tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 2KD-Z, 3KD-Z; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej pieszo – rowerowe 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr, 9KD-Dxr; teren drogi wewnętrznej 3KDW; tereny dróg wewnętrznych pieszo – jezdnie 4KDWxs, 5KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs.

Projektowane na działce nr 392/1 tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 2KD-Z i 3KD-Z, wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium. Drogi zbiorcze stanowią oś układu komunikacyjnego oraz podstawowe uwarunkowanie dla kompozycji urbanistycznej obszaru objętego planem. Pozostałe tereny komunikacji wyznaczone na przedmiotowej

nieruchomości zachowują ciągłość i zapewniają optymalne warunki obsługi również na terenach przyległych.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

uwaga dotyczy: Działki nr 301/4, położonej przy ulicy Tymiankowej 4. Zakwestionowania ustaleń przyjętych w projekcie tego planu, a dotyczących planowanego przebiegu kolektora sanitarnego. Planowany kolektor sanitarny jak wynika z udostępnionej mapy ma przebiegać wzdłuż zachodniej granicy posesji na co nie mogę się niestety zgodzić. W tej części posesji znajdują się elementy zagospodarowania takie jak: studnia, drewniane pomieszczenie rekreacyjno – gospodarcze, drzewa, ogród skalny, brama wjazdowa. Proponuję zaplanować kolektor wzdłuż wschodniej granicy działki lub na działce sąsiedniej, przy ul. Tymiankowej 2.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Działka nr 301/4, położona przy ulicy Tymiankowej 4, usytuowana jest w projekcie planu na terenie 1MN. Na działce, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się lokalizację kolektora sanitarnego, zgodnie z trasą wyznaczoną na rysunku planu. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu planowanego kolektora sanitarnego.

Projekt mpzp „Morasko – Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część B zachowuje ciągłość ustaleń w zakresie przebiegu kolektora z obowiązującym mpzp „Morasko - Radojewo – Umultowo”, część Dolina Warty – B w Poznaniu, z którym przedmiotowa nieruchomość graniczy od strony północnej. Przebieg kolektora uwarunkowany jest również programem rozbudowy kanalizacji dla całego obszaru Moraska, Radojewa, Umultowa w Poznaniu.

Działka nr 301/4 posiada powierzchnię ponad 2500 m². Planowany przebieg kolektora nie ogranicza w znaczący sposób możliwości lokalizacji zabudowy na działce budowlanej.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

6.1. uwaga dotyczy: Przebiegu wjazdu z drogi oznaczonej jako 2KD-Dxs na drogę 3KD-Z (ul. Rubież). Poprawienie rysunku planu i wprowadzenie skosów zjazdowych po obu stronach wjazdu z jezdni 2KD-Dxs.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W granicach pasa drogowego terenu drogi publicznej klasy zbiorczej 3KD-Z zapewniono przestrzeń dla realizacji wymaganych promieni skrętu w połączeniu z drogą 2KD-Dxs. W związku z czym wydzielanie dodatkowych „skosów zjazdowych”, tj. ściąg narożnych, kosztem przyległego terenu rolniczego w klinie zieleni Kz-R, jest zbyteczne.

6.2. uwaga dotyczy: Przebiegu wjazdu z drogi oznaczonej jako 1KDWx na drogę 3KD-Z (przedłużenie ul. Rubież). Poprawienie rysunku planu i wprowadzenie skosów zjazdowych po obu stronach wjazdu z jezdni 1KDWx.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Ustalenia planu przewidują wyłącznie lokalizację ruchu pieszego na terenie 1KDWx. Nie ustala się na terenie 1KDWx lokalizacji jezdni. W związku z czym wprowadzenie dodatkowych „skosów zjazdowych”, tj. ściąg narożnych, przy terenie 3KD-Z, kosztem przyległych terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zbyteczne.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

7.1. uwaga dotyczy: Działki nr 395/4, ul. Radłowa 16. Tereny 23MN, 27MN, 4KDW. Pomimo odpowiedzi na moje pismo z dnia 13.07.2011r. MPU pismo MPU-Z2/5013-73/Mae/114480/11 z dnia 9.08.2011r. mówiące, że projekt zostanie ponownie przeanalizowany na dalszych etapach procedury planistycznej nikt z pracowni nie podjął się prac zgodnych z moimi sugestiami.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Nieformalny wniosek z dnia 13.07.2011r. przeanalizowano na etapie prowadzonych prac projektowych, lecz propozycja zmian ustaleń planu miejscowego zakładała wydzielenie działek budowlanych o powierzchni miniejszej niż 900 m², co naruszało wytyczne Studium UiKZP miasta Poznania. W związku z powyższym przedstawionych propozycji z dnia 13.07.2011r. nie uwzględniono w dalszych pracach planistycznych.

7.2. uwaga dotyczy: Działki nr 395/4, ul. Radłowa 16. Teren drogi wewnętrznej 4KDW. Nie wyrażam również zgody na proponowane w takim kształcie jak w projekcie przeprowadzenie drogi przez moja działkę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Ustalona planem droga wewnętrzna 4KDW stanowi kontynuację planowanego układu komunikacyjnego oraz kompozycji urbanistycznej dla terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części obszaru objętego planem. Zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów, w tym przeszło dwudziestu działek budowlanych możliwych do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu, co dotyczy zarówno działki nr 395/4, jak i działek sąsiednich. Sposób przeprowadzenia drogi 4KDW zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowany jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

7.3. uwaga dotyczy: Działka nr 395/4, ul. Radłowa 16. Teren 23MN, 27MN, 4KDW. Jak już wcześniej informowałam proponuję przeprowadzenie drogi zgodnie z moim wstępnym projektem podziału, bowiem kończę budowę budynku gospodarczego (na projekcie zaznaczono czerwony prostokąt z iksem) i który to zmienia koncepcje najbliższej części działki od ul. Radłowej. Wnoszę zatem o przeprowadzenie drogi zgodnie z moim wstępnym projektem podziału. W moim projekcie pierwsza niezabudowana działka nr 12 ma największą powierzchnię i można by ją zmniejszyć do wielkości 900 m² a następne działki zyskałyby po kilkadziesiąt metrów powierzchni (poprawki naniesionej czerwonymi liniami). W załączeniu przesyłam również trzecią wersję poprawionych działek z wyłączeniem działki nr 5.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ustalona planem droga wewnętrzna 4KDW stanowi kontynuację planowanego układu komunikacyjnego oraz kompozycji urbanistycznej dla terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części obszaru objętego planem. Zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów, w tym przeszło dwudziestu działek budowlanych możliwych do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu, co dotyczy zarówno działki nr 395/4, jak i działek sąsiednich. Sposób przeprowadzenia drogi 4KDW zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowany jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 23MN, 27MN, w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 900 m². Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono w planie miejscowym na podstawie zapisów Studium UiKZP miasta Poznania. Propozycja zmian ustaleń planu miejscowego wg koncepcji podziału działki

nr 395/4 załączonej przez wnioskodawcę, zakłada wydzielenie działek budowlanych o powierzchni miniejszej niż 900 m², co narusza wytyczne Studium UiKZP miasta Poznania.

7.4. uwaga dotyczy: Działki nr 395/4, ul. Radłowa 16. Tereny 23MN, 27MN, 4KDW. Wiem, że ustalenia MPU co do powierzchni działek na moim terenie 23MN są 900 m², ale powierzchnie moich działek mieszczą się w tolerancji 10% (podział niepoprawiony). Jeżeli najmniejsze działki są w granicach 600 m², to można również na mojej działce dostosować projekt do mojego wstępnego podziału.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 23MN, 27MN, w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 900 m². Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono w planie miejscowym na podstawie zapisów Studium UiKZP miasta Poznania. Propozycja zmian ustaleń planu miejscowego wg koncepcji podziału działki nr 395/4 załączonej przez wnioskodawcę, zakłada wydzielenie działek budowlanych o powierzchni miniejszej niż 900 m², co narusza wytyczne Studium UiKZP miasta Poznania. W projekcie planu na terenach 31MN, 38MN i 39MN ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 600,0 m². Przyjęta powierzchnia działek w tym przypadku dotyczy jednak działek istniejących oraz dokończenia, kontynuacji kompozycji urbanistycznej założenia zabudowy istniejącego kwartału zabudowy, znajdującego się poza granicami mpzp, co dopuszcza Studium UiKZP miasta Poznania.

7.5. uwaga dotyczy: Działki nr 395/4, ul. Radłowa 16. Teren 4KDW. Wnioskuje o zmianę klasyfikacji drogi przeprowadzonej na mojej działce z drogi wewnętrznej na drogę publiczną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Drogę wewnętrzną 4KDW przeprowadzono w nawiązaniu do istniejącego podziału ewidencyjnego na działkach sąsiednich, na których wydzielono już drogi wewnętrzne. Droga nie przebiega przez grunty miasta, jak również nie stanowi podstawowego szkieletu układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

8.1. uwaga dotyczy: terenów 1MN - 12MN, 14MN i 15MN. Kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu, a mianowicie ustalenia powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, nie mniejsze niż $2000,0 \text{ m}^2$ – na terenach 1MN-12MN, 14 MN i 15MN. Wnioskuje o zmianę ww. powierzchni na 1500 m^2 .

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 12MN, 14MN i 15MN, w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 2000 m^2 . Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono w planie miejscowym na podstawie zapisów Studium UiKZP miasta Poznania. Propozycja zmian ustaleń planu miejscowego sugerowanych przez wnioskodawcę narusza wytyczne Studium UiKZP miasta Poznania.

8.2. uwaga dotyczy: terenów 1MN - 12MN, 14MN i 15MN. Kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu, a mianowicie ustalenia powierzchni zabudowy nie większej niż 15% powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż $350,0 \text{ m}^2$ - na terenach 1MN-12MN, 14MN i 15MN. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 20% oraz zniesienie ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 350 m^2 .

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie:

Uwagę uwzględniono w części, tj. w zakresie rezygnacji z ograniczenia powierzchni zabudowy do 350 m^2 , natomiast bez miany pozostawia się ustaloną powierzchnię zabudowy - nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej. Studium UiKZP miasta Poznania zakłada dla terenów 1MN - 12MN, 14MN i 15MN lokalizację zabudowy ekstensywnej z dużym udziałem zieleni. Ustalony parametr powierzchni zabudowy, w wartości nie większej niż 15% powierzchni działki budowlanej, jest wystarczający dla realizacji zabudowy rezydencjonalnej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m^2 .

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

uwaga dotyczy: zamiany ustaleń projektu planu poprzez zezwolenie użytkowania drogi 1KD-Dxr pozwalające na dostęp dla samochodów w celu wjazdu do przylegających posesji

oraz wjazdu na posesję lub zmianę klasy drogi 1KD-Dxr na drogę dojazdową: pieszo-jezdną z możliwością wjazdu na posesję.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Droga 1KD-Dxr została wyznaczona jako publiczna droga dojazdowa pieszo – rowerowa, w układzie północ - południe. Jej przebieg tożsamy jest z przebiegiem projektowanego kolektora sanitarnego. Zgodnie z założeniem projektu planu droga ta ma stanowić bezpieczne i w miarę możliwości bezkolizyjne przejście pieszo-rowerowe w kierunku terenów wyłączonych z zabudowy. W projekcie planu na etapie I wyłożenia zaproponowana była droga wewnętrzna w układzie wschód – zachód, która to miała umożliwić dostęp do posesji od południowej strony omawianej działki. Jednak w wyniku uwag właścicieli (w tym omawianego wnioskodawcy), droga została usunięta z projektu planu jako element, na którym większości właścicieli nie zależało. Zaznaczyć także należy, iż ewentualne dopuszczenie ruchu samochodowego w drodze 1KD-Dxr korzystne byłoby jedynie dla czterech przylegających posesji.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

10.1. uwaga dotyczy: wytyczenia drogi wewnętrznej 1KDW pomiędzy ulicami Skrzypową a Tymiankową (czyli pomiędzy 2KD-D a 1KD-D).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W projekcie planu na etapie I wyłożenia zaproponowana była droga wewnętrzna w układzie wschód – zachód, czyli pomiędzy terenami 1KD-D i 2KD-D. Jednak w wyniku uwag wielu właścicieli działek przylegających do projektowanej drogi, droga została usunięta z projektu planu. W celu wyjaśnienia argumentów za i przeciw projektowanej w I wyłożeniu drogi, po zebraniu uwag do projektu planu, zorganizowano spotkanie, na które zaproszono wszystkich właścicieli składających uwagi (zarówno w I jak i w II wyłożeniu), dotyczące ww. drogi wewnętrznej. Na spotkaniu podjęto próbę przeprojektowania drogi wewnętrznej w taki sposób, aby umożliwić dojazd do tylnich części nieruchomości, dla działek właścicieli, którzy optowali za przeprowadzeniem wnioskowanej drogi wewnętrznej. Okazało się to jednak niemożliwe, gdyż każda próba zawsze naruszała interesy osób przeciwnych drodze wewnętrznej. Ponieważ zdecydowana większość właścicieli była przeciwna wytyczaniu drogi wewnętrznej, zaproponowano utrzymanie stanu z II wyłożenia, czyli pozostawienie kwartału bez drogi wewnętrznej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż każda z działek znajdujących się w omawianym kwartale zabudowy ma zapewniony dostęp do dróg publicznych. Prowadzenie drogi wewnętrznej miało umożliwić jedynie podział działek na mniejsze – o powierzchni minimum 2000 m² i w niektórych przypadkach przyczynić się do uzyskania lepszych parametrów zabudowy.

10.2. uwaga dotyczy: ustalenia odcinka drogi 1KD-Dxr, 2KD-Dxr na drogę klasy 1KD-Dxs oraz 2KD-Dxs czyli drogę klasy dojazdowej pieszo-jezdni albo innego rodzaju, jednakże z możliwością poruszania się samochodem po tej drodze do posesji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Droga 1KD-Dxr została wyznaczona jako publiczna droga dojazdowa pieszo – rowerowa, w układzie północ - południe. Jej przebieg tożsamy jest z przebiegiem projektowanego kolektora sanitarnego. Zgodnie z założeniem projektu planu droga ta ma stanowić bezpieczne i w miarę możliwości bezkolidyjne przejście pieszo-rowerowe w kierunku terenów wyłączonych z zabudowy. W projekcie planu na etapie I wyłożenia zaproponowana była droga wewnętrzna w układzie wschód – zachód, która to miała umożliwić dostęp do posesji od południowej strony omawianej działki. Jednak w wyniku uwag właścicieli, droga została usunięta z projektu planu jako element, na którym większości właścicieli nie zależało. Zaznaczyć także należy, iż ewentualne dopuszczenie ruchu samochodowego w drodze 1KD-Dxr korzystne byłoby jedynie dla czterech przylegających posesji.

11. Zgłaszający uwagę: Fundacja Rozwoju Miasta Poznania, ul. Prymasa Wyszyńskiego 8, 61-124 Poznań.

11.1. uwaga dotyczy: wyłączenia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego wniosku z obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko – Radojewo – Umultowo" – Umultowo Wschód część B w Poznaniu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko –Radojewo – Umultowo” – Umultowo Wschód część B w Poznaniu sporządzony został zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy opzp.

Dla działki nr 392/1 w projekcie mpzp ustalono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 14MN, 15MN, 16MN, 17MN; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 4MN/U; teren zabudowy usługowej 1U; tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP,

3ZP, 4ZP; tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 2KD-Z, 3KD-Z; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej pieszo – rowerowe 5KD-Dxr, 6KD-Dxr, 7KD-Dxr, 8KD-Dxr; teren drogi wewnętrznej 2KDW; tereny dróg wewnętrznych pieszo – jezdnie 4KDWxs, 5KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs.

Projektowane na działce nr 392/1 tereny dróg publicznych klasy zbiorczej 2KD-Z i 3KD-Z, wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium. Drogi zbiorcze stanowią oś układu komunikacyjnego oraz podstawowe uwarunkowanie dla kompozycji urbanistycznej obszaru objętego planem. Pozostałe tereny komunikacji wyznaczone na przedmiotowej nieruchomości zachowują ciągłość i zapewniają optymalne warunki obsługi również na terenach przyległych.

11.2. uwaga dotyczy: usunięcia z planu zagospodarowania przestrzennego limitów wielkości powierzchni sprzedaży.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Wskazana w projekcie nowa struktura urbanistyczna zaprojektowana została głównie jako osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu wydzielono tereny usługowe i mieszkaniowo- usługowe, które mają stanowić przede wszystkim funkcje uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej. Dlatego też, mając na uwadze ład przestrzenny ograniczono powierzchnię handlową do 300 m². Takie działanie ma uniemożliwić realizację dużych obiektów handlowych nie wpisujących się w strukturę funkcjonalno – przestrzenną tego fragmentu miasta.

11.3. uwaga dotyczy: skorygowania definicji „dachów stromych” zapisanej w § 2 poprzez uzupełnienie jej o zapis, że nie określa się kąta pochylenia połaci dachowych przekrywających lukarny.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Definicja dachów stromych wskazana w projekcie planu odnosi się do dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45° i dotyczy wszystkich elementów dachu, w tym także lukarn. W zamyśle koncepcji projektu planu było, aby wszystkie elementy dachu mieściły się w tych samych parametrach.

11.4. uwaga dotyczy: zniesienia obowiązku stosowania „dachówek lub materiałów dachówkopodobnych z palety barw czerwonej lub brązowej”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu na terenach MN/U przyjęto zasadę obowiązku pokrycia dachów stromych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym z palety barw czerwonej lub brązowej. Projektując nową strukturę urbanistyczną celem nadrzędnym było wykształcenie spójnej architektonicznie tkanki budowlanej. W planie oprócz parametrów zabudowy (powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej czy wielkości działek budowlanych), ustala się również elementy wpływające na ład przestrzenny całego założenia – geometria dachów czy kolor i materiał pokrycia dachowego.

11.5. uwaga dotyczy: dopuszczenia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów czystych (dachy, tarasy, dojścia do budynków) również poprzez ich odprowadzanie do cieków wodnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

W projekcie planu zawarto zapis, który mówi o zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej. Takie ustalenie ma na celu zatrzymać wody opadowe i roztopowe w miejscu ich powstawania, a nie kierować je do rowów czy cieków wodnych, które spłyną do rzeki Warty.

11.6. uwaga dotyczy: dopuszczenia do realizacji na terenie 4MN/U budynków o dachach płaskich.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przyjęto zasadę, iż dla zabudowy usługowej bądź mieszkalno - usługowej należy stosować dachy strome. Takie rozwiązanie ma na celu jednoznaczne określenie charakteru dla ww. zabudowy, jak również ma zapobiec lokalizacji obiektów usługowych jednokondygnacyjnych o dachach płaskich.

11.7. uwaga dotyczy: dopuszczenia do realizacji na terenie 1U budynków o dachach płaskich.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przyjęto zasadę, iż dla zabudowy usługowej bądź mieszkalno - usługowej należy stosować dachy strome. Takie rozwiązanie ma na celu jednoznaczne określenie charakteru dla ww. zabudowy, jak również ma zapobiec lokalizacji obiektów usługowych jednokondygnacyjnych o dachach płaskich.

12. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

uwaga dotyczy: usunięcia niepublicznej drogi wewnętrznej oznaczonej na mapie 4KDW, pomiędzy terenami 21MN i 25MN.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ustalona planem droga wewnętrzna 3KDW (w I wyłożeniu 4KDW) stanowi kontynuację planowanego układu komunikacyjnego oraz kompozycji urbanistycznej dla terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części obszaru objętego planem. Zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów, w tym przeszło dwudziestu działek budowlanych możliwych do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu, co dotyczy zarówno działki nr 395/3, jak i działek sąsiednich. Sposób przeprowadzenia drogi 3KDW zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowany jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

13.1. uwaga dotyczy: braku zgody na proponowane w takim kształcie jak ta w projekcie MPU oraz w proponowanym miejscu przeprowadzenia drogi przez moją działkę. (dz. nr 395/4).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Ustalona planem droga wewnętrzna 3KDW stanowi kontynuację planowanego układu komunikacyjnego oraz kompozycji urbanistycznej dla terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części obszaru objętego planem. Zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przyległych terenów, w tym przeszło dwudziestu działek budowlanych możliwych do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu, co dotyczy zarówno działki nr 395/4, jak i działek sąsiednich. Sposób przeprowadzenia drogi 3KDW zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowany jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

13.2. uwaga dotyczy: braku zgody na klasyfikację drogi na drogę wewnętrzną.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Wnioskowa droga została wyznaczona jako droga wewnętrzna, ponieważ w układzie całego założenia nie pełni funkcji publicznych, a jest jedynie drogą służącą do obsługi działek

budowlanych, znajdujących się w jej bezpośrednim położeniu. Jednocześnie jednak jest drogą, która zapewnia optymalne warunki obsługi, jak również uwarunkowana jest zapewnieniem ładu przestrzennego w tej części planu miejscowego.

14. Zgłaszający uwagę: Candela Sp. z o.o. z siedzibą ul. Czarnieckiego 72, 001-541 Warszawa.

14.1. uwaga dotyczy: dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach ewidencyjnych o numerach 7/2, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, w projekcie planu oznaczonych jako tereny 25 Mn, 26 Mn, 27 Mn i 30 Mn, analogicznie jak w przypadku części działki o numerze ewidencyjnym 7/1.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Tereny, na których dopuszczono zabudowę w formie bliźniaczej w części południowej wnioskowanej działki, wynikają z istniejących podziałów geodezyjnych, do których dowiązano rozwiązania projektu planu. Istotnym argumentem był również fakt, iż głębokość działek budowlanych powstałych w wyniku wprowadzenia nowej struktury funkcjonalno – przestrzennej, ze względu na sąsiedztwo np. cieków wodnych nie miała by możliwości zabudowy formą wolno stojącą. Dlatego też, w tych wyjątkowych sytuacjach skorzystano z dopuszczenia jakie umożliwiają zapisy obowiązującego Studium i dopuszczono działki mniejsze z zabudową bliźniaczą. Natomiast generalną zasadą dla większości terenów objętych planem są powierzchnie działek budowlanych nie mniejsze niż 900 m², nie mniejsze niż 1500 m² oraz dla części terenów nie mniejsze niż 2000 m². Ta minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych wynika z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków miasta Poznania z 2008 roku., a zapisy planu muszą być zgodne z ustaleniami Studium.

14.2. uwaga dotyczy: likwidację wysepki zaproponowanej na drodze 2KD-L, na przedłużeniu drogi nr 13KDWxs.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Teren objęty granicą sporządzania projektu mpzp jest w większości obszarem niezabudowanym, w ramach którego kształtuje się nową strukturę funkcjonalno – przestrzenną. Zaproponowana tkanka urbanistyczna nie może być oderwana od bezpośredniego sąsiedztwa, zarówno terenów zabudowanych (poza zachodnią granicą planu), jak i obszarów wyłączonych z zabudowy (przede wszystkim poza wschodnią granicą planu).

Zachowanie spójności odbywa się przede wszystkim poprzez odpowiednie ukształtowanie układu komunikacyjnego jak i dostosowanie parametrów zabudowy. Dlatego też, analizując rozwiązania przestrzenne dla drogi 2KD-L skupiono się nie tylko na bezpośrednim jej powiązaniu z fragmentem drogi lokalnej położonej poza granicą planu, ale także na wykształceniu jej odpowiedniej formy. Droga lokalna 2KD-L z zaprojektowaną wyspą, oprócz funkcji podstawowej, ma służyć również identyfikacji przestrzeni oraz podniesieniu walorów ładu przestrzennego tej okolicy.

15. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

15.1. uwaga dotyczy: zmiany w projekcie planu minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek z 2000 m² na nie mniejsze niż 900 m² lub 1000 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych wynika z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków miasta Poznania z 2008 roku., a zapisy planu muszą być zgodne z ustaleniami Studium. Jest to wynikiem przyjętego założenia, iż parametry zabudowy oraz parametry działki budowlanej ulegają ekstensyfikacji wraz z oddalaniem się od centrum (centrów zabudowy lokalnej) i zbliżaniem się do terenów wyłączonych z zabudowy.

15.2. uwaga dotyczy: ustalenia w projekcie planu drogi równoległej do istniejącej ulicy Tymiankowej przy południowej granicy działki nr 313.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W projekcie planu na etapie I wyłożenia zaproponowana była droga wewnętrzna w układzie wschód – zachód, czyli równoległe do ul. Tymiankowe. Jednak w wyniku uwag wielu właścicieli działek przylegających do projektowanej drogi, droga została usunięta z projektu planu. W celu wyjaśnienia argumentów za i przeciw projektowanej w I wyłożeniu drogi, po zebraniu uwag do projektu planu, zorganizowano spotkanie, na które zaproszono wszystkich właścicieli składających uwagi (zarówno w I jak i w II wyłożeniu), dotyczące ww. drogi wewnętrznej. Na spotkaniu podjęto próbę przeprojektowania drogi wewnętrznej w taki sposób, aby umożliwić dojazd do tylnych części nieruchomości, dla działek właścicieli, którzy optowali za przeprowadzeniem wnioskowanej drogi wewnętrznej. Okazało się to jednak niemożliwe, gdyż każda próba zawsze naruszała interesy osób przeciwnych drodze wewnętrznej. Ponieważ zdecydowana większość właścicieli była przeciwna wytyczeniu drogi

wewnętrznej, zaproponowano utrzymanie stanu z II wyłożenia, czyli pozostawienie kwartału bez drogi wewnętrznej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż każda z działek znajdujących się w omawianym kwartale zabudowy ma zapewniony dostęp do dróg publicznych. Prowadzenie drogi wewnętrznej miało umożliwić jedynie podział działek na mniejsze – o powierzchni minimum 2000 m² i w niektórych przypadkach przyczynić się do uzyskania lepszych parametrów zabudowy.

15.3. uwaga dotyczy: dopuszczenia w projekcie planu wprowadzenia dróg wewnętrznych na obszarze, na którym znajduje się działka nr 313.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W projekcie planu na etapie I wyłożenia zaproponowana była droga wewnętrzna w układzie wschód – zachód, czyli pomiędzy terenami 1KD-D i 2KD-D. Takie wyznaczenie drogi wewnętrznej miało na celu wytworzenie nowej jakości przestrzeni oraz w niektórych przypadkach do uzyskania lepszych parametrów zabudowy. Jednak w wyniku uwag wielu właścicieli działek przylegających do projektowanej drogi, droga została usunięta z projektu planu. W celu wyjaśnienia argumentów za i przeciw projektowanej w I wyłożeniu drogi, po zebraniu uwag do projektu planu, zorganizowano spotkanie, na które zaproszono wszystkich właścicieli składających uwagi (zarówno w I jak i w II wyłożeniu), dotyczące ww. drogi wewnętrznej. Na spotkaniu podjęto próbę przeprojektowania drogi wewnętrznej w taki sposób, aby umożliwić dojazd do tylnych części nieruchomości, dla działek właścicieli, którzy optowali za przeprowadzeniem wnioskowanej drogi wewnętrznej. Okazało się to jednak niemożliwe, gdyż każda próba zawsze naruszała interesy osób przeciwnych drodze wewnętrznej. Ponieważ zdecydowana większość właścicieli była przeciwna wytyczaniu drogi wewnętrznej, zaproponowano utrzymanie stanu z II wyłożenia, czyli pozostawienie kwartału bez drogi wewnętrznej.

W projekcie planu dla wnioskowanego kwartału zabudowy nie ma możliwości wydzielania dróg wewnętrznych. Jest to związane z troską o ład przestrzenny tego fragmentu miasta. Takie rozwiązanie ma nie dopuścić do sytuacji, w której wnętrze kwartału zabudowy będzie chaotycznie zagospodarowane.

16. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

16.1. uwaga dotyczy: rozważenia innych możliwości dojazdu do działek położonych na obszarze objętym planem, poza drogą 1KD-Z oraz zagwarantowania mieszkańcom, aby drogi uwzględnione w projekcie nie zmieniły charakteru tej dzielnicy miasta i ponownie

przeanalizować możliwości innego sposobu dotarcia do punktów usługowych, dla osób przyjeżdżających z zewnątrz.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

Projekt planu dotyczy w głównej mierze kształtowania nowej tkanki urbanistycznej – nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim jednorodzinnej. W związku z powyższym zaprojektowany został układ dróg publicznych zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, uzupełniony o drogi wewnętrzne, tak aby w optymalny sposób zagwarantować obsługę komunikacyjną nowo powstających kwartałów zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu zabudowy już istniejącej. Dlatego też układ komunikacyjny opiera się na powiązaniach z drogami już istniejącymi i zapewni wymagań komunikacyjnych w kontekście całej struktury urbanistycznej jaką jest Umultowo.

16.2. uwaga dotyczy: zapewnienia mieszkańcom dogodnych warunków bytowych podczas budowy obiektów usługowych i mieszkalnych, poprzez np. wybudowanie nowych dróg lokalnych w pierwszej kolejności.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie:

W art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), zawarto zamknięty katalog informacji, ustaleń jakie powinny się znaleźć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie ma w nim mowy o możliwościach warunkowania pewnych rodzajów inwestycji względem innych.