

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JUNIKOWO POŁUDNIE” 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA**

**1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną**

**Treść uwagi:** Jako właściciel posesji mieszczącej się przy ul. [REDAKTOR] wnioskuję o usunięcie z projektu planu zapisu stanowiącego iż moja działka i mieszczące się na niej budynki są objęte ochroną planu. Nie zgadzam się z tą propozycją.

Dom mieszkalny oraz stodoła mieszcząca się na mojej działce są po remoncie a budynek obory wraz garażem nadaje się do remontu. Objęcie budynków ochroną planu ograniczy moje prawa do decydowania o przyszłym zagospodarowaniu mojej działki i budynków tam się znajdujących.

Ponadto wnioskuję aby moja działka została przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową wraz z usługami.

Proszę o uwzględnienie mojego wniosku przy sporządzaniu planu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez usunięcie ochrony planem poszczególnych budynków, natomiast działka pozostaje w chronionym obszarze dawnej wsi Junikowo.

Dla działki utrzymane zostaje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami – tak jak postuluje wnoszący uwagę.

**2. Uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „GRUNWALD” w Poznaniu, ul. Grunwaldzka 21, 60-783 Poznań.**

**Treść uwagi:** W nawiązaniu do „OBWIESZCZENIA” z dnia 22.09.2016 r., znak MPU-ORZ3/5044-24Jd/16 4810/16, zgłaszamy do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu dla rejonu „JUNIKOWO POŁUDNIE”, uwagę dotyczącą konieczności uwzględnienia zmiany kwalifikacji ul. Pogorzelskiej, jako drogi publicznej, o co wnioskowaliśmy w naszym piśmie z dnia 07.06.2016 r., L.dz. TE/3903.2016, skierowanym do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (kserokopia pisma - załącznik nr 1).

Starania nasze czynione w przedmiotowej sprawie czynione od 2004 r. (vide pismo znak MPU-Z3Z1ZT/7329-12-4/04, z dn. 13.05 2004 r.(kserokopia -załącznik nr 2), pomimo powiadomienia nas o ujęciu działki nr 23/18 stanowiącej część ul. Pogorzelskiej, w rejestrze wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie przyniosły rezultatu.

Pragniemy z naciskiem podkreślić, że obecna sytuacja, w której ul. Pogorzelska, łącząca dwie ulice tj. Jawornicką i Świebodzińską, leżąca na działkach: nr 23/18, której wieczystym użytkownikiem jest Spółdzielnia i nr 23/8, stanowiącej własność Miasta Poznań, wymaga uregulowania pod względem formalno-prawnym. Działka nr 23/8 została nabyta przez Miasto od prywatnych właścicieli, w związku ze zmianą charakteru ul. Dobrodzieńskiej przewidzianej pierwotnie, jako połączenie komunikacyjne w/w ulic, na drogę wewnętrzną ślepo zakończoną),

Mając powyższe na uwadze wnioskujemy o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - projekt, oznaczenia ul. Pogorzelskiej z symbolu „KDW” na „KDL”, tak, aby na całej jej długości był jednolity charakter drogi publicznej.

W uzupełnieniu podajemy że w powyższej sprawie zwracaliśmy się również do: Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej (pismo z dnia 07.06.2016 r., L.dz. TE/3904/2016) i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami U.M. (pismo z dn. 23.02.2016 r., L.dz. TE/1345/2016).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie ze stanowiskiem ZDM ulica Pogorzelska powinna pozostać drogą wewnętrzną, z uwagi na osiedlowy charakter tej drogi oraz obsługę głównie osiedlowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Drogami wewnętrznymi są również sąsiednie osiedlowe ulice: Międzyborska, Raszkowska i Dobrodzieńska.

### **3. Uwaga wniesiona przez Elektromontaż Poznań S.A., ul. [REDAKTOWANE]**

- 1) **Treść uwagi:** W związku z zakończeniem wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo Południe” w Poznaniu,

„Elektromontaż Poznań” S.A. wieczysty użytkownik działki położonej przy ul. Ziębickiej, oznaczonej geodezyjnie 44/13, jednostka ewidencyjna -306401\_1 M. Poznań, obręb 0036 Junikowo, arkusz 41, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o:

1. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenie 1 MW do 40% a minimum do 35% powierzchni działki budowlanej

Uzasadnienie

Ad.1 Obowiązujący mpzp dla obszaru części północnej „POŁUDNIOWO-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – obszar D dla terenu 2MW/U określa maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki. Wprowadzenie proponowanej zmiany byłoby w tym zakresie powieleniem parametrów zabudowy z najbliższego sąsiedztwa oraz równym traktowaniem właścicieli nieruchomości położonych na południowej stronie ul. Ziębickiej.

Pod uwagę należy wziąć także fakt, że istnienie rozległych terenów zielonych wzdłuż Strumienia Junikowskiego oraz ujęty w projekcie korytarz dostępu do tych terenów zapewniają znaczną ilość terenów zielonych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren objęty uwagą przylega do terenów zieleni wzdłuż Strumienia Junikowskiego, stąd wynika ograniczenie intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa wielorodzinna na działkach przy południowym odcinku ul. Ziębickiej nie przekracza 30% powierzchni zabudowy.

2) **Treść uwagi:** 2. Zwiększenie o jedną kondygnację i 3,0 m dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 1 MW dla działek 44/13 i 20/4, tj. dopuszczenie zabudowy o wysokości nie większej niż 14 m i nie większej niż cztery kondygnacje nadziemne

Uzasadnienie

Ad.2. Istniejąca przy ul. Ziębickiej po stronie południowej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna posiada 3 kondygnacje nadziemne, natomiast obowiązujący mpzp dla obszaru części północnej „POŁUDNIOWA-ZACHODNIEGO KLINA ZIELENI” w Poznaniu – obszar D dla terenu 2MW/U dopuszcza budynki o wysokości od 12 do 15 m, zatem do 5 kondygnacji nadziemnych i taka zabudowa jest obecnie realizowana.

Przedmiotowe działki 44/13 i 20/4 położone są pomiędzy powyższymi terenami.

Dopuszczenie w opracowanym mpzp „Junikowo Południe” na terenie tych działek zabudowy o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych umożliwiłoby zatem kaskadowe,

ciekawe architektonicznie przejście od istniejącej zabudowy 3-kondygnacyjnej do zabudowy 5-kondygnacyjnej.

Ponadto po przeciwnej stronie ulicy Ziębickiej istnieje 4-kondygnacyjny budynek biurowy.

Podane powyżej fakty w pełni uzasadniają proponowane zmiany mpzp „Junikowo Południe”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie dotyczy działki nr 44/13 – zwiększenie wysokości umożliwi stopniowanie zabudowy wzdłuż ulicy Ziębickiej. Natomiast działka nr 20/4 nie istnieje na tym terenie.

#### **4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Działka nr 65 to droga. Aktualnie jest to droga wewnętrzna bez możliwości przejazdu do działki 62/4. W projekcie mpzp działka została opisana jako droga publiczna klasy dojazdowej. Ze względu na linię zabudowy nie spełnia ona warunków drogi dojazdowej. Wnoszę o utrzymaniu przeznaczenia jej jako drogi wewnętrznej bez możliwości przejazdu do działki 62/4.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez rezygnację z połączenia ulicy Przepiórczej z ulicą Kopanina przez działkę nr 62/4 (pozostawienie terenu jako drogi bez przejazdu), natomiast utrzymane zostaje przeznaczenie pod drogę publiczną, co umożliwi poszerzenie ulicy – linia zabudowy po stronie zachodniej uwzględni planowane poszerzenie.

#### **5. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.**

- 1) **Treść uwagi:** Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgłaszam uwagi do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 22 września 2016 r. na stronie: <http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=204> i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem poniższych uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu.

Uzasadnienie:

1. Uwagi do ustaleń zawartych w projekcie części „tekstowej” planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru JUNIKOWO POŁUDNIE" w Poznaniu

Ad. a)

Przede wszystkim należy wskazać, że na planowanym obszarze (w szczególności dla obszarów 6 MN i 4 MN/U) brak sieci kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej). Z części tekstowej planu wynika, że na terenach MN, MN/U, MW, U, UC/U, UK, UO, US, U/P, KDWpp, kk, E, G i K ustalono, iż zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych dla działek objętych ww. symbolami ma następować w granicach działek budowlanych. „Dopuszcza się” ponadto z odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej (§ 5 pkt. 9 lit. b), oczywiście o ile takowa zostanie w ogóle wybudowana. Zasadą więc będzie, iż wszelkie wody opadowe i roztopowe przez długi czas będą musiały być odprowadzane wprost do gruntu. W tym miejscu, co być może nie było jasne dla urbanistów przygotowujących projekt planu (pytanie, czy w ogóle przeprowadzono analizę przepuszczalności gleby?), należy podkreślić, że na obszarze objętym projektem dominują gleby gliniaste, o niskiej chłonności (przepuszczalności), które znacznie utrudniają przyjmowanie wody. W przypadku dopuszczenia relatywnie gęstej zabudowy (co będzie konsekwencją dopuszczenia wydzielenia małych działek budowlanych) oraz dopuszczenia powierzchni zabudowy w 40% (4 MN/U) z jednoczesnym ograniczeniem obszaru terenów dzielonych (minimalnie 25% dla 4 MN/U), spowoduje to problemy z odprowadzaniem wód opadowych z takich działek i – w konsekwencji – zalewanie działek sąsiednich, w tym tych już zabudowanych. Przeciwno takiemu potencjalnemu zagrożeniu, niżej podpisany zgłasza sprzeciw. Poniżej przedstawione zostaną uwagi do konkretnych zapisów projektu uzasadnione opisanymi w tym punkcie problemami.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony ciek Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej – w dawnej zabudowie zagrodowej – utrzymanie dotychczasowych parametrów.

2) **Treść uwagi:** Ad b)

Najwięcej zastrzeżeń składającego uwagi budzą projektowane zapisy dotyczące obszaru 4 MN/U.

Z zapisów tych wynika, że na obszarze 4 MN/U:

- dopuszcza się wydzielenie – pod zabudowę - mieszkaniową bliźniaczą dość małych działek o powierzchni minimalnej 400 m<sup>2</sup>; maksymalna powierzchnia zabudowy dla takiego budynku wynosi 30% działki
- jednocześnie jednak dopuszczono budowę wolno stojącego lub przylegającego do ściany budynku garażu lub budynku usługowego; w tym jednak wypadku maksymalna powierzchnia zabudowy dla takiego budynku wzrasta już 40% działki,
- dodatkowo dla analizowanego obszaru wprowadza się wręcz symboliczny minimalny obszar powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki,
- biorąc pod uwagę opisane w pkt. a) powyżej uwarunkowania (brak kanalizacji deszczowej oraz gliniaste gleby), po dopuszczeniu tak intensywnej zabudowy z jednoczesnym ograniczeniem terenów zielonych praktycznie niemożliwe będzie skuteczne odprowadzanie wód opadowych do gruntu z uwagi na jego słabą przepuszczalność, co będzie powodować zaleganie wód, względnie zalewanie działek sąsiednich.
- ponadto zastrzeżenia budzi też dopuszczenie tak intensywnej zabudowy, bo aż do 40%. Co prawda powierzchnia mieszkalna nie może przekroczyć 30% (czyli dla minimalnej działki budowlanej pod zabudowę bliźniaczą jest to 120 m), ale dodatkowo dopuszcza się zabudowę garażu – dodatkowe 40 m: w tym wypadku zostanie osiągnięty górny pułap zabudowy – 40%. Biorąc pod uwagę konieczność budowy podjazdu i chodników może się okazać, iż pozostała powierzchnia biologicznie czynna i tak będzie zbyt mała, aby zapewnić należyte przyjmowanie i przepuszczanie wód opadowych,
- istotne wątpliwości budzi również dopuszczenie funkcji usługowej na omawianym obszarze: funkcja taka - z uwagi na sąsiedztwo, w którym dominuje zabudowa mieszkalna – nie ma żadnego uzasadnienia. Sąsiednie obszary posiadają wyłącznie funkcję mieszkaniową (MN). Ponieważ jednak na omawianym obszarze istnieją już działki z funkcją usługową (warsztaty itp.), zastosowanie do nich będzie mieć zapis § 14 pkt. 1 lit a), który sankcjonuje istniejącą zabudowę; poza tym można zawsze dodać zapis wyraźnie sankcjonujący istniejąca już w chwili wejścia w życie funkcję usługową na konkretnych działkach,
- na marginesie należy wskazać, iż nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla sąsiadujących ze sobą terenów: dla obszaru 4 MN/U jest to tylko 25%, podczas, gdy dla sąsiadującego z nich terenu 6 MN jest to już 40% (lub 50% dla zabudowy wolnostojącej).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony ciek Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej utrzymanie dotychczasowych parametrów wraz z funkcją usługową (tereny dawnej wsi Junikowo, w tym m.in. dawna zabudowa zagrodowa).

3) **Treść uwagi:** Ad c)

Odnosnie § 12 części tekstowej projektu planu, zgłaszający zgłasza uwagi analogiczne do tych zawartych w pkt. b) powyżej:

- zbyt mała powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (40%) – uzasadnione wątpliwości budzi zróżnicowanie tej powierzchni w odniesieniu zabudowy wolnostojącej (50%). Wątpliwości te są tym większe, iż jednocześnie działka pod zabudowę wolnostojącą nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> (a zatem tereny zielone na takiej działce to co najmniej 300 m<sup>2</sup>). Tymczasem działki pod zabudowę bliźniaczą mogą być mniejsze (400 m<sup>2</sup>), co automatycznie przekłada się na znacznie mniejszy obszar terenów „zielonych” (400 m<sup>2</sup> x 40% = 160 m<sup>2</sup> - dwa razy mniej niż dla zabudowy wolnostojącej). Mniejszy obszar tych działek spowoduje gęstszą zabudowę, a tu skutkować będzie z kolei wspomnianymi już w pkt. b) ograniczeniem przyjmowania i przepuszczania wód opadowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej ze względu na większy udział powierzchni utwardzonych, w odróżnieniu od zabudowy wolno stojącej.

4) **Treść uwagi:** Ad d)

Wreszcie uzasadniony sprzeciw budzą zapisy § 10 pkt. 6 lit. a projektu części tekstowej planu. Zapis ten obliguje do zapewnienia – w przypadku zabudowy jednorodzinnej - 2 stanowisk postojowych dla pojazdów oraz dodatkowe 1 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowych 2 stanowisk – w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego. Zapis ten dotyczy zatem niewątpliwie również zabudowy bliźniaczej, w której możliwe będzie wyodrębnienie własności dwóch samodzielnych lokali, które mogą być zamieszkane przez 2 rodziny. Wynika z tego, iż w takiej sytuacji na dwie rodziny przypadają tylko 1,5 miejsca postojowego. Biorąc pod uwagę oficjalne dane zamieszczone na stronie Urzędu Miasta (<http://www.poznan.pl/mim/turystyka/7-5-1-samochody-zarejestrowane-na-terenie-miasta.doc,1017,23528/7-5-1-samochody-zarejestrowane-na-terenie-miasta,55777.html>) jeden pojazd przypada na „1,9 mieszkańca miasta”. Oznacza to zatem, że na jedną

rodzinę (w wariancie optymistycznym - 2 dorosłych i co najmniej 1 dziecko) przypadają będą 2 pojazdy. A to oznacza, iż co najmniej dla jednego pojazdu zabraknie miejsca postojowego. Skutkować to będzie parkowaniem na drogach dojazdowych (wewnętrznych), a jeżeli i na tych zabraknie miejsca - na sąsiednich drogach, w tym na prowadzącej do Działki.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania oraz stosowanych na obszarze miasta standardów w zakresie wymagań parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5) **Treść uwagi:** 2. Wnioski i proponowane zmiany

1) odnośnie zapisów dot. terenu oznaczonego symbolem 4 MN/U:

b. wykluczenie funkcji usługowej w odniesieniu do planowanej zabudowy z jednoczesnym zezwoleniem na taką funkcję wyłącznie dla działek, na których znajdują się budynki usługowe poprzez wprowadzenie strefy, na której takie budynki się znajdują (analogicznie do strefy zwiększonej powierzchni zabudowy).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony cieków Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej utrzymanie dotychczasowych parametrów wraz z funkcją usługową (tereny dawnej wsi Junikowo, w tym m.in. dawna zabudowa zagrodowa).

6) **Treść uwagi:** c. ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% (podobnie jak sąsiadujące tereny 2 MN i 6 MN). Jednocześnie, o ile na tym obszarze znajdują się już działki zabudowane z powierzchnią zabudowy większą niż 30%, to są już one chronione przez zapis § 14 pkt. 1 lit. a). Tym samym odpada argument dopuszczania intensywności zabudowy na poziomie 40% uzasadniany już istniejącą zabudową na tym terenie. Ta zabudowa jest już chroniona przez wskazany wyżej zapis, natomiast zapisy zawarte w § 14 pkt. 6 dotyczą tylko nowej, planowanej zabudowy, dla której nie ustalona warunków zabudowy decyzją o warunkach zabudowy (taki teren z kolei stanowi strefę zwiększonej powierzchni zabudowy, oznaczony na rysunku odrębnym symbolem),

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony cieków Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony

ulicy Junikowskiej – w dawnej zabudowie zagrodowej – utrzymanie dotychczasowych parametrów.

- 7) **Treść uwagi:** d. udział powierzchni biologicznie czynnej powinien być zwiększony do minimum 45% powierzchni działki budowlanej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony ciek Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej – w dawnej zabudowie zagrodowej – utrzymanie dotychczasowych parametrów.

- 8) **Treść uwagi:** e. obniżenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 8,5 m do kalenicy i nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego nie większą niż 7 m czyli bez zmian.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapisy planu ograniczają na przedmiotowym terenie wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, a wysokość określona w metrach umożliwia realizację zabudowy z dachem stromym. Na obszarze Junikowa wydane są decyzje o warunkach zabudowy dla budynków o wysokości do 9 m i 9,5 m.

- 9) **Treść uwagi:** 2) odnośnie zapisów dot. terenu oznaczonego symbolem 6 MN:

a. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 45% powierzchni działki pod zabudowę bliźniaczą, tak jak to ma miejsce na obszarze 2 MN lub na samym obszarze 6 MN dla zabudowy wolnostojącej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej ze względu na większy udział powierzchni utwardzonych w odróżnieniu od zabudowy wolno stojącej. Udział 45% dotyczy zabudowy bliźniaczej bezpośrednio przyległej do ciek Ceglanka, a teren 6MN jest od niego oddzielony terenami zabudowy po wschodniej stronie ulicy Gubińskiej.

- 10) **Treść uwagi:** b. obniżenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 8,5 m do kalenicy i nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego nie większą niż 7 m czyli bez zmian

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapisy planu ograniczają na przedmiotowym terenie wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, a wysokość określona w metrach umożliwi realizację zabudowy z dachem stromym. Na obszarze Junikowa wydane są decyzje o warunkach zabudowy dla budynków o wysokości do 9 m i 9,5 m.

- 11) **Treść uwagi:** 3) odnośnie zapisu § 10 pkt 6 lit. a – nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania oraz stosowanych na obszarze miasta standardów w zakresie wymagań parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **6. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN/U oraz 4MN/U (par 14, ust 6, Uchwały) do 30% powierzchni zabudowy działki.

W uzasadnieniu wniosku o zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy informuję, iż w większości uchwalonych lub będących w trakcie uchwalania MPZP na terenach aglomeracji poznańskiej o przeważającej funkcji dopuszczającej zabudowę jednorodziną maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekracza 30%. Wydaje się to być racjonalnym kompromisem zachowującym równowagę zabudowy w stosunku do terenu zielonego, który jest istotnym aspektem życia w zabudowie jednorodzinnej.

Zwiększenie intensywności zabudowy daje możliwości do projektowania i realizacji zabudowy ciasnej, wielolokalowej realizowanej paradoksalnie jako zabudowa jednorodzinna w majestacie obowiązującego prawa.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony cieku Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej – w dawnej zabudowie zagrodowej – utrzymanie dotychczasowych parametrów.

#### **7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Jako współwłaściciel nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTED] (dz. 35/17/86) wnioskuję o następujące zmiany zapisów projektu planu w odniesieniu do terenu 15 MN/U:

1) wykreślenie zapisu w § 14 pkt 2 o zakazie lokalizacji domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Uzasadnienie:

Nieruchomość przy ul. [REDAKTED] pierwotnie była zabudowana budynkiem mieszkalnym, którego budowa zakończyła się w 1997 r. Intensywność zabudowy działki jest nieco wyższa niż w najbliższym otoczeniu, jednak nie ulega żadnej wątpliwości, że została ona zrealizowana w pełni legalnie, w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Właściwe organy administracji nie wniosły również żadnych zastrzeżeń przy zgłoszeniu zakończenia budowy i gotowości budynku do użytkowania. Decyzją Prezydenta Miasta Poznania z [REDAKTED] [REDAKTED] udzielone zostało pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania z mieszkalnego na usługowy o charakterze biurowym wraz z niezbędną adaptacją. W kolejnych latach dokonano kompleksowego przystosowania budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych w związku z uzyskaniem statusu zakładu pracy chronionej.

Dla przedmiotowej nieruchomości projekt planu przewiduje przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, przy czym powierzchnia części usługowej nie mogłaby przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”. Funkcja usługowa (biurowa) budynku mogłaby więc być kontynuowana bezterminowo. Jako nowi właściciele nieruchomości (od 2013 r.) planujemy jednak zmianę profilu działalności i w związku z rosnącym zapotrzebowaniem na usługi społeczne, wykorzystując pełne przystosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, chcielibyśmy dokonać przekształcenia charakteru prowadzonych usług z komercyjnych (biurowych) na usługi związane z opieką nad dziećmi lub osobami starszymi albo niepełnosprawnymi. W związku z tym wnosimy o uwzględnienie w treści planu możliwości dokonania takiego przekształcenia, z równoczesnym urealnieniem związanych z tym normatywów parkingowych (jak dla obiektów oświatowych, a nie biurowych) oraz usankcjonowaniem istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wykreślenie zakazu na wyodrębnionym terenie wzdłuż ulicy [REDAKTOWANE], obejmującym m.in. działkę nr 86, natomiast w pozostałej części utrzymanie zakazu ze względu na sąsiedztwo zajezdni autobusowej.

#### **8. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Proszę o dopuszczenie na działce 2/5 w granicach 21MN/U nowych budynków warsztatowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza lokalizację budynków usługowych, o ile nie będą się zaliczać do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – takie ograniczenie wynika z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **9. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** My, mieszkańcy ul. Wschowskiej, wnioskujemy o zapis w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru „Junikowo-Południe” w Poznaniu umożliwiający zmianę statusu tej drogi z gminnej na wewnętrzną.

Uzasadnienie uwagi:

Ulica Wschowska nie spełnia warunków drogi publicznej – gminnej z powodu:

- szerokości - droga gminna od 4,5 m szerokości, a ul. Wschowska ma 2,86 m,
- braku chodników - nawet z jednej strony,
- braku kanału burzowego,
- pokrycia tymczasowo ażurową kostką.

Uzasadnieniem dla naszego wniosku jest chęć zapewnienia bezpieczeństwa osobom zamieszkującym i poruszającym się po naszej ulicy celem dojścia do swych posesji. Zaznaczyć należy, że w obecnym układzie, nie można ograniczyć na niej ruchu, mimo, że nie spełnia ona wymogów dla drogi gminnej. Ulicą tą porusza się wiele samochodów, które skracają sobie drogę przejazdu i często przejeżdżają z nadmierną prędkością.

Taki stan w połączeniu z faktem, że ze względu na swoje parametry droga ta ma charakter pieszo-jezdni powoduje, że jest ona drogą niebezpieczną dla pieszych zarówno dorosłych jak i przede wszystkim dzieci.

Przypomnieć należy, że ulica Wschowska powstała w niesprawiedliwych okolicznościach planów i podziałów nieruchomości przełomu lat sześćdziesiątych i początku lat siedemdziesiątych.

Umiejscowienie linii zabudowy domów, 4 m od granicy ulicznej, nie dało możliwości utworzenia choćby najwęższego chodnika. To współmieszkańcy ulicy prywatnie oddali



**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wnioskowana zmiana utrudni zagospodarowanie działki miejskiej, przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną. Jednak w celu ułatwienia lokalizacji stanowisk postojowych zostanie dokonana korekta linii rozgraniczających od strony terenu drogi i zieleni.

2) **Treść uwagi:** II. Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym działki w ewidencji gruntów: 4

- Obręb: Górczyn

- Arkusz: 17

- właściciel: Wspólnota Mieszkaniowa Odległa ■■■ w Poznaniu, ul. Odległa ■■■

Uwaga nr 2:

Wnosimy o zmianę § 15 poprzez dodanie w pkt 12) litery e) o następującym brzmieniu „dla terenu 3 MW dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny. Dla terenu 3 MW dopuszcza się również zapewnienie wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej na terenie działki sąsiedniej będącej w dyspozycji inwestora” (Decyzja o warunkach zabudowy na podstawie której wydano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Odległej ■■■ w Poznaniu zakładała 1 miejsce postojowe na 1 lokal. W związku z tym faktem oraz ze względu na autonomiczność tego terenu względem innej zabudowy mieszkaniowej jak również mając na uwadze wyjątkowość sytuacji w jakiej się znaleźliśmy prosimy o podtrzymanie tego wymogu w mpzp).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Utrzymany normatyw parkingowy jak na innych terenach MW, zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania. Ponadto na działce jest już zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z miejscami postojowymi.

3) **Treść uwagi:** Uwaga nr 3:

Wnosimy o dopuszczenie w mpzp możliwości dokonania przebudowy lokalu w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym poł. przy ul. Odległej ■■■ polegającej na utworzeniu maksymalnie 3 lokali mieszkalnych. (teren działki nr 4 w projekcie planu oznaczony jest sygnaturą 3 MW).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Ustalenia planu umożliwiają przebudowę budynku, ale nie precyzują liczby lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym – liczba lokali musi uwzględniać parametry zabudowy i normatyw parkingowy.

4) **Treść uwagi:** Uwaga nr 4:

Prosimy o umieszczenie w treści projektu mpzp zapisu mówiącego o dopuszczeniu możliwości ubiegania się przez inwestora o odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

(powyższe dotyczy np.: odległości postojowych od granicy działki, od budynku itp.)

Uzasadnienie do uwag:

W dniu 11.12.2008 r. nabyłem nieruchomość gruntową z rozpoczętą budową położoną w Poznaniu przy ul. Odległej ■ (dz.nr 4) na podstawie wydanej w dniu 13.05.2008 r. dla poprzedniego właściciela ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę dotyczyło realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego, z usługami (biuro) w parterze. Zatwierdzony projekt budowlany sporządzony zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy zakładał wykonanie łącznie 9 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla projektowanych 9 lokali. W trakcie procesu budowlanego okazało się, że w oparciu o zatwierdzony przez Urząd Miasta Poznania projekt budowlany nie jest możliwe fizyczne zapewnienie na terenie działki dziewięciu miejsc postojowych. Mając powyższe na uwadze w celu formalnego zakończenia budowy zostałem zmuszony nie z mojej winy do spełnienia wymogu co do miejsc parkingowych w ten sposób, że zostały „sztucznie” połączone mieszkania nr ■ i ■ oraz ■ i ■ (łącznie w budynku powstało 7 lokali). W sierpniu 2013 r. otrzymałem pozwolenie na użytkowanie budynku (decyzja nr ■ z dnia ■). Sześć lokali mieszkalnych znalazło nabywców natomiast lokal dwupoziomowy, który musiał powstać tylko dlatego, żeby uzyskać pozwolenie na użytkowanie posiadający gigantyczną powierzchnię użytkową tj. 229,40 m<sup>2</sup> jest niesprzedawalny i jest chyba jedynym lokalem mieszkalnym w Poznaniu o takiej powierzchni.

Uwzględnienie powyższych uwag w projekcie mpzp umożliwi nam racjonalne gospodarowanie przedmiotową nieruchomością. Jest to jedyna ścieżka prawna, która daje podstawy do ubiegania się przez nas o możliwość podziału lokalu. Procedura opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest skomplikowana i czasochłonna co potwierdza również czas jaki dotychczas upłynął od momentu wywołania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp - uchwała nr XLIX/638/5/2009 z dnia 10 lutego 2009 r. W rezultacie uchwalony mpzp stanie się

prawem miejscowym i podstawą do wydawania decyzji budowlanych. Ze względu na kluczowe znaczenie tego dokumentu prosimy o pozytywne rozpatrzenie wniesionych przez nas uwag.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wnioskowany zapis wykracza poza regulacje planu miejscowego – dotyczy materii Prawa budowlanego.

#### **11. Uwaga wniesiona przez CDF Architekci sp. z o.o. sp. k., ul. [REDAKTOWANE]**

- 1) **Treść uwagi:** Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca z 2003.r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym zwracamy się z wnioskiem o uwzględnienie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. od 74/1 do 74/3, od 74/11 do 74/23 ark. 38, obręb Junikowo, przy ul. Bełchatowskiej w Poznaniu, położonych na terenie oznaczonym symbolem wg projektu planu 6MN.

Uprzejmie informujemy, że dla 1 etapu budowy zespołu domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Bełchatowskiej w Poznaniu, została już wydana ostateczna Decyzja pozwolenia na budowę nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE]. W oparciu o powyższe zezwolenie, w kwietniu 2016 r. przystąpiono do realizacji pierwszego etapu tej inwestycji.

W załączeniu przedstawiamy porównanie parametrów (dla działek objętych terenem o symbolu 6MN) określonych warunkami wydanej ostatecznej Decyzji o warunkach zabudowy nr 973/2011 z projektem planu zagospodarowania całego założenia urbanistycznego planowanego osiedla. W związku z powyższym wnosimy następujące uwagi:

1. § 10 6) a) usunięcie zapisu o konieczności dodatkowego 1 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego. Podyktowane jest to realizacją I etapu inwestycji, w którym wskaźnik zabudowy został określony na 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny i takie założenie zostało przyjęte dla całego zamierzenia inwestycyjnego projektowanego osiedla.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania oraz stosowanych na obszarze miasta standardów w zakresie wymagań parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 2) **Treść uwagi:** 2. § 12 1) a) dodanie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Dopuszczenie zabudowy w układzie szeregowym (nie więcej niż 3 segmenty mieszkalne) w związku z tworzącą się działką narożnikową, dla której będzie to optymalne zagospodarowanie. Uzasadnieniem jest właśnie taki budynek w bezpośrednim sąsiedztwie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, ponadto w odniesieniu do postulowanej zabudowy szeregowej negatywne stanowisko zajęła Rada Osiedla Junikowo podczas opiniowania wewnętrznego.

- 3) **Treść uwagi:** 3. § 12 2) zmiana powierzchni działki na 300m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz dodanie powierzchni działki dla zabudowy szeregowej nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>. Teren inwestycji posiada powierzchnie działek w granicach od 259m<sup>2</sup> do 475m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności, niemniej dopisano dopuszczenie zabudowy na istniejących działkach o mniejszej powierzchni.

- 4) **Treść uwagi:** 4. § 12 3) zmiana powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej. Podyktowane jest to uwzględnieniem powierzchni budynków garażowych przy projektowanych małych działkach.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności, niemniej dopisano dopuszczenie wiat ze względu na niewielkie powierzchnie istniejących działek.

- 5) **Treść uwagi:** 5. § 12 5) zmiana wysokości budynku mieszkalnego nie większy niż 10 m dla dachu skośnego i płaskiego, oraz nie większy niż trzy kondygnacje nadziemne. Podyktowane jest istniejącą, w bliskim sąsiedztwie, zabudową jednorodzinną o 3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości budynków zbliżonych do ok. 10m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności.

## 12. Uwaga wniesiona przez CDF Architekci sp. z o.o. sp. k., ul. [REDACTED]

- 1) **Treść uwagi:** Działając z upoważnienia Inwestora i właściciela nieruchomości objętych projektem planu miejscowego, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca z 2003.r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym zwracamy się z wnioskiem o uwzględnienie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. od 74/1 do 74/3, od 74/11 do 74/23 ark. 38, obręb Junikowo, przy ul. Bełchatowskiej w Poznaniu, położonych na terenie oznaczonym symbolem wg projektu planu 6MN.

Uprzejmie informujemy, że dla I etapu budowy zespołu domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Bełchatowskiej w Poznaniu, została już wydana ostateczna Decyzja pozwolenia na budowę nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE]. W oparciu o powyższe zezwolenie, w kwietniu 2016 r. Inwestor przystąpił do realizacji pierwszego etapu tej inwestycji. W załączeniu przedstawiamy porównanie parametrów (dla działek objętych terenem o symbolu 6MN) określonych warunkami wydanej ostatecznej Decyzji o warunkach zabudowy nr [REDAKTOWANE] z projektem planu zagospodarowania całego założenia urbanistycznego planowanego osiedla. W związku z powyższym wnosimy następujące uwagi:

1. § 10 6) a) usunięcie zapisu o konieczności dodatkowego 1 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego. Podyktowane jest to realizacją I etapu inwestycji, w którym wskaźnik zabudowy został określony na 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny i takie założenie zostało przyjęte dla całego zamierzenia inwestycyjnego projektowanego osiedla.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania oraz stosowanych na obszarze miasta standardów w zakresie wymagań parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) **Treść uwagi:** 2. § 12 1) a) dodanie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Dopuszczenie zabudowy w układzie szeregowym (nie więcej niż 3 segmenty mieszkalne) w związku z tworzącą się działką narożnikową, dla której będzie to optymalne zagospodarowanie. Uzasadnieniem jest właśnie taki budynek w bezpośrednim sąsiedztwie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, ponadto w odniesieniu do postulowanej zabudowy szeregowej negatywne stanowisko zajęła Rada Osiedla Junikowo podczas opiniowania wewnętrznego.

- 3) **Treść uwagi:** 3. § 12 2) zmiana powierzchni działki na 300m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz dodanie powierzchni działki dla zabudowy szeregowej nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>. Teren inwestycji posiada powierzchnie działek w granicach od 259m<sup>2</sup> do 475m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności, niemniej dopisano dopuszczenie zabudowy na istniejących działkach o mniejszej powierzchni.

- 4) **Treść uwagi:** 4. § 12 3) zmiana powierzchni zabudowy na nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej. Podyktowane jest to uwzględnieniem powierzchni budynków garażowych przy projektowanych małych działkach.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności, niemniej dopisano dopuszczenie wiat ze względu na niewielkie powierzchnie istniejących działek.

- 5) **Treść uwagi:** 5. § 12 5) zmiana wysokości budynku mieszkalnego nie większy niż 10 m dla dachu skośnego i płaskiego, oraz nie większy niż trzy kondygnacje nadziemne. Podyktowane jest istniejącą, w bliskim sąsiedztwie, zabudową jednorodzinną o 3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości budynków zbliżonych do ok. 10m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie zabudowy o ograniczonej intensywności.

### **13. Uwaga wniesiona przez Zarząd Osiedla Junikowo za pośrednictwem: Urząd Miasta Poznania, Wydział Wspierania Jednostek Pomocniczych Miasta, Oddział Poznań-Grunwald.**

- 1) **Treść uwagi:** Wniosek nr 1

Dot. zapisu w mpzp „JUNIKOWO POŁUDNIE” umożliwiającego zmianę statusu ulicy Wschowskiej z drogi gminnej na drogę wewnętrzną.

Ulica Wschowska nie spełnia warunków drogi publicznej – gminnej z powodu:

- szerokości - droga gminna od 4,5 m szerokości, a ul. Wschowska ma 2,86 m,
- braku chodników - nawet z jednej strony,
- braku kanału burzowego,
- pokrycia tymczasowo ażurową kostką.

Uzasadnieniem dla naszego wniosku jest chęć zapewnienia bezpieczeństwa osobom zamieszkującym i poruszającym się po naszej ulicy celem dojścia do swych posesji.

Zaznaczyć należy, że w obecnym układzie, nie można ograniczyć na niej ruchu, mimo, że nie spełnia ona wymogów dla drogi gminnej. Ulicą tą porusza się wiele samochodów, które skracają sobie drogę przejazdu i często przejeżdżają z nadmierną prędkością. Taki stan w połączeniu z faktem, że ze względu na swoje parametry droga ta ma charakter pieszo-jezdni powoduje, że jest ona drogą niebezpieczną dla pieszych zarówno dorosłych jak i przede wszystkim dzieci. Na ulicy nie ma wydzielonego chodnika i uważamy że nie ma możliwości zachowania bezpieczeństwa na tej ulicy gdyby jechał nią samochód i mijał się z pieszym. Szerokość samochodu z lusterkami to 2,20m, a pieszy miałby tylko 0,6 m szerokości aby bezpiecznie się z nim minąć. Niezależnie od uwagi do MPZP Junikowo - Południe Zarząd Osiedla Junikowo zwróci się do Rady Miasta Poznania o przyjęcie stosownej uchwały w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z opinią Wydziału Transportu i Zieleni UMP nie jest możliwe przekwalifikowanie ulicy Wschowskiej na drogę wewnętrzną, gdyż pozbawienie drogi publicznej dotychczasowej kategorii, z wyjątkiem przypadku wyłączenia z użytkowania, jest możliwe jedynie w sytuacji jednoczesnego zaliczenia do nowej kategorii.

2) **Treść uwagi:** Wniosek nr 2

Dot. terenu oznaczonego na mapie 6MN zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 45% przy zabudowie bliźniaczej. Nie ma żadnego merytorycznego i prawnego wytłumaczenia wyodrębnienia obszaru 6MN i ustalenie na tym obszarze powierzchni biologicznie czynnej 40% a dla pozostałych 45% i dlatego wnioskujemy o podniesienie tego parametru do 45%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej ze względu na większy udział powierzchni utwardzonych w odróżnieniu od zabudowy wolno stojącej. Udział 45% dotyczy zabudowy bliźniaczej bezpośrednio przyległej do cieku Ceglanka, a teren 6MN jest od niego oddzielony terenami zabudowy po wschodniej stronie ulicy Gubińskiej.

**14. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Dotyczy obszaru 6MN jako obszaru należącego do dawnej wsi Junikowo chronionego planem.

Wnioskuję o zmniejszenie wysokości budynków z dachem stromym w tym obszarze z 9,5 m do 8,5 metrów wysokości w kalenicy jak i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 45% przy zabudowie bliźniaczej.

Uzasadnienie:

W przywołanym obszarze który jest obszarem szczególnie chronionym planem należy zachować istniejący charakter zabudowy ekstensywnej, jednorodzinnej i niskiej. Wnioskowana przeze mnie wysokość jest w zupełności wystarczająca dla 2-kondygnacyjnych budynków, a pobliskie średnie parametry zabudowy odbiegają w znacznym stopniu od wyznaczonych w projekcie 9,5 metrów.

Dla drugiego parametru dot. powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonego w planie w §12 pkt. 4 lit.d nie widzę żadnego merytorycznego i prawnego wytłumaczenia wyodrębnienia obszaru 6MN z lit. b i c., dlatego wnioskuję o podniesienie tego parametru do 45%.

W związku ze zgłoszonymi uwagami proszę o ich uwzględnienie w planie a w razie ich odrzucenia o pisemne uzasadnienie nieprzyjęcia mojego wniosku

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W zakresie wysokości zapisy planu ograniczają na przedmiotowym terenie wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, a wysokość określona w metrach umożliwia realizację zabudowy z dachem stromym. Na obszarze Junikowa wydane są decyzje o warunkach zabudowy dla budynków o wysokości do 9 m i 9,5 m.

W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej projekt planu dopuszcza mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej ze względu na większy udział powierzchni utwardzonych w odróżnieniu od zabudowy wolno stojącej. Udział 45% dotyczy zabudowy bliźniaczej bezpośrednio przyległej do ciekłu Ceglanka, a teren 6MN jest od niego oddzielony terenami zabudowy po wschodniej stronie ulicy Gubińskiej.

**15. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Miłośników Junikowa „Nasze Junikowo”, ul. ██████████**

1) **Treść uwagi:** Uwaga nr 1.

Dotyczy:

-nr nieruchomości w ewidencji gruntów : Ulica Wschowska

-położenie: Osiedle Junikowo

-właściciel: Miasto Poznań

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zapis w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru „Junikowo-Południe” w Poznaniu umożliwiający zmianę statusu ulicy Wschowskiej z drogi gminnej na wewnętrzną.

Uzasadnienie uwagi:

Zapewnienia bezpieczeństwa osobom zamieszkującym i poruszającym się po naszej ulicy celem dojścia do swych posesji. Zaznaczyć należy, że w obecnym układzie, nie można ograniczyć na niej ruchu, mimo, że nie spełnia ona wymogów dla drogi gminnej. Ulicą tą porusza się wiele samochodów, które skracają sobie drogę przejazdu i często przejeżdżają z nadmierną prędkością. Taki stan w połączeniu z faktem, że ze względu na swoje parametry droga ta ma charakter pieszo-jezdni powoduje, że jest ona drogą niebezpieczną dla pieszych zarówno dorosłych jak i przede wszystkim dzieci. Na ulicy nie ma wydzielonego chodnika i uważamy że nie ma możliwości zachowania bezpieczeństwa na tej ulicy gdyby jechał nią samochód i mijał się z pieszym. Szerokość samochodu z lusterkami to 2.20m a pieszy miałby tylko 0,6 m szerokości aby bezpiecznie się z nim minąć. Osobnym pismem zwrócimy się do Rady Miasta Poznania o stosowne rozwiązania.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z opinią Wydziału Transportu i Zieleni UMP nie jest możliwe przekwalifikowanie ulicy Wschowskiej na drogę wewnętrzną, gdyż pozbawienie drogi publicznej dotychczasowej kategorii, z wyjątkiem przypadku wyłączenia z użytkowania, jest możliwe jedynie w sytuacji jednoczesnego zaliczenia do nowej kategorii.

2) **Treść uwagi:** Uwaga nr 3

Dla terenu 6 MN:

- położenie - Osiedle Junikowo
- własność - prywatna

Treść uwagi

Wnosimy o zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych w projekcie planu 40% do 45% powierzchni działek

Uzasadnienie uwagi:

Nie ma merytorycznych przesłanek aby ten teren wyodrębnić od innych z 45% udziałem powierzchni biologicznie czynnej w przeciwnym razie prosimy o uzasadnienie proponowanych 40%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej ze względu na większy udział powierzchni utwardzonych w odróżnieniu od zabudowy wolno stojącej. Udział 45% dotyczy zabudowy bliźniaczej bezpośrednio przyległej do cieku Ceglanka, a teren 6MN jest od niego oddzielony terenami zabudowy po wschodniej stronie ulicy Gubińskiej.

3) **Treść uwagi:** Uwaga nr 4

Dla terenu - tereny przeznaczone pod zabudowę

-położenie - Osiedle Junikowo

-własność - mieszana

Treść uwagi:

Odnosnie zapisu § 10 pkt 6 lit. nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: wnosimy o zapis: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego

Uzasadnienie:

Ciągły brak miejsc postojowych

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Normatyw parkingowy wynika z uchwały Nr XXXVIII/409/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Polityki Parkingowej Miasta Poznania oraz stosowanych na obszarze miasta standardów w zakresie wymagań parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) **Treść uwagi:** Uwaga nr 5

Dla terenu: 4MN/U

- położenie - Osiedle Junikowo

- własność - mieszana

Treść uwagi:

Wnosimy o ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% (podobnie jak sąsiadujące tereny 2 MN i 6 MN).

Uzasadnienie uwagi:

Jeżeli na tym obszarze znajdują się już działki zabudowane z powierzchnią zabudowy większą niż 30%. to są już one chronione przez zapis § 14 pkt. 1 lit. a). Tym samym odpada argument dopuszczania intensywności zabudowy na poziomie 40% uzasadniany już istniejącą zabudową na tym terenie. Ta zabudowa jest już chroniona przez wskazany wyżej zapis, natomiast zapisy zawarte w § 14 pkt. 6 dotyczą tylko nowej, planowanej zabudowy, dla której nie ustalona warunków zabudowy decyzja o warunkach zabudowy (taki teren z kolei stanowi strefę zwiększonej powierzchni zabudowy, oznaczony na rysunku odrębnym symbolem).

W razie nieuznania naszych uwag prosimy o pisemne uzasadnienie

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie poprzez wydzielenie we wschodniej części terenu 4MN/U – od strony ciek Ceglanka – odrębnego terenu MN, natomiast od strony ulicy Junikowskiej – w dawnej zabudowie zagrodowej – utrzymanie dotychczasowych parametrów.

#### **16. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Proszę o zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą do 250 m<sup>2</sup> (w projekcie planu jest to 400 m<sup>2</sup>). Ewentualnie proszę o dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej o architekturze willowej (do 4 lokali). Zwiększenie intensywności zabudowy pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu oraz zmniejszy proporcje kosztów budowy infrastruktury technicznej. Ponadto w odległości ok. 200 m od wnioskowanego terenu znajduje się już zabudowa wielorodzinna.

Proszę o zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą do 250 m<sup>2</sup> (w projekcie planu jest to 400 m<sup>2</sup>). Ewentualnie proszę o dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej o architekturze willowej (do 4 lokali). Zwiększenie intensywności zabudowy pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu oraz zmniejszy proporcje kosztów budowy infrastruktury technicznej. Ponadto w odległości ok. 200 m od wnioskowanego terenu znajduje się już zabudowa wielorodzinna.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest ochrona przed zbyt intensywną zabudową w sąsiedztwie ciek Ceglanka (obecnie tereny bez zabudowy – plan umożliwia ich zabudowę m.in. poprzez wyznaczenie drogi 9KDW).

#### **17. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Proszę o zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą do 250 m<sup>2</sup> (w projekcie planu jest to 400 m<sup>2</sup>). Ewentualnie proszę o dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej o architekturze willowej (do 4 lokali). Zwiększenie intensywności zabudowy pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu oraz zmniejszy proporcje kosztów budowy infrastruktury technicznej. Ponadto w odległości ok. 200 m od wnioskowanego terenu znajduje się już zabudowa wielorodzinna.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest ochrona przed zbyt intensywną zabudową w sąsiedztwie cieką Ceglanka (obecnie tereny bez zabudowy – plan umożliwi ich zabudowę m.in. poprzez wyznaczenie drogi 9KDW).

#### **18. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.) zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Junikowo Południe” w Poznaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu.

Uzasadnienie:

Jestem właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. [REDAKTOWANA], działka o nr ewid. 24, ark. 17, obręb Górczyn.

W projekcie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Junikowo Południe” w Poznaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyjmuje, że:

- 1) przedmiotowa działka w ww. projekcie miejscowego planu znajduje się w większości w liniach rozgraniczających teren zieleni otwartej 6ZO wyznaczony wzdłuż cieką „Ceglanka” - § 3 pkt. 11,
- 2) przez przedmiotową działkę planowany jest przebieg kolektora odprowadzającego wody opadowe z projektowanej III ramy komunikacyjnej do Strumienia Janikowskiego - § 11 pkt. 4 lit. b,
- 3) fragment działki przeznaczony jest w ww. projekcie planu na poszerzenie ul. [REDAKTOWANA] 14KD-D (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej) - § 10 pkt. 1 lit. c,
- 4) przez przedmiotową działkę planowany jest przebieg pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m lub pieszo-rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3 m łączącego tereny 12KD-D i 14KD-D - § 25 pkt. 2 lit. c,
- 5) w projekcie planu na terenach 1ZP, 3ZP i 1-9ZO dopuszczono lokalizację zbiorników retencyjnych, których funkcjonowanie odciążałoby cieką Ceglanka. ponadto na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 6ZO w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zagospodarowanie zielenią, powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie

jego linii rozgraniczających i udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 40% - § 25 pkt. 1, 4 i 5.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko:

1) „W północnej oraz południowej części doliny ciek Ceglanka, w obrębie której nie powstała jeszcze zabudowa, w projekcie planu wyznaczono wyłączone z zabudowy tereny zieleni otwartej (1-9ZO) o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 40%. Na terenach 1ZO, 2ZO, 6ZO i 9ZO ustalono lokalizację ciągu pieszego, natomiast na wszystkich terenach ZO dopuszczono m.in. lokalizację: zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz w przypadku ich realizacji - stanowiska postojowego dla pojazdów obsługi technicznej, urządzeń wodnych, na terenie 8ZO przepompowni dla wód opadowych i roztopowych” (...) „W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustalono natomiast: zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP i ZO” (...) „uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających” (...) „z przebiegu” (...) „podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejących kolektorów deszczowych i sanitarnych oraz projektowanego kolektora deszczowego i magistrali wodociągowej, a także pozostałych projektowanych elementów infrastruktury technicznej” (...) „Ustalona została również lokalizacja na terenie 2KD-L magistrali wodociągowej o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu, oraz na terenach 6ZO, 7ZO, 7KD-L, 9KD-L, 12KD-D, 14KD-D, 9KDW i 3kk kolektora deszczowego o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu”

2) „Z punktu widzenia charakterystyki warunków budowlanych analizowanego obszaru, na wszystkich terenach zlokalizowanych na wschód od ciek Ceglanka, oraz na niewielkim fragmencie terenu zlokalizowanym w południowo-zachodniej części obszaru opracowania w rejonie ulic: Odległej, Wschowskiej, Soboteckiej, Bełchatowskiej i Junikowskiej, z uwagi na obecność gruntów nośnych oraz występowanie wody podziemnej poniżej 2 m, panują korzystne warunki budowlane”

3) „W zakresie przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu ustalono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1-35MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: 1-24MN/U,
- tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-GP, 1-9KD-L, 1-17KD-D, 1-5KD-Dxs i KD-Dx,

- tereny zieleni nieurządzonej ZO, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane) tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem, należące do terenów wyłączonych z zabudowy”.

4) „Projekt mpzp dla obszaru JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu jest planem typowo regulacyjnym, utrzymującym istniejące zagospodarowanie zdecydowanej większości terenów, W projekcie nowego planu nadal dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi usługami (MN/U), która zajmuje ok. 26% powierzchni całego projektu planu, a następnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) - zajmująca ok. 23% powierzchni całego projektu planu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), na którą przypada ok. 13% powierzchni obszaru opracowania”.

5) „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zlokalizowane są głównie w wschodniej części analizowanego obszaru, pomiędzy ulicami: Świebodzińską, Bełchatowską i Sieradzką (tereny 14-35MN), a także w sąsiedztwie doliny ciek Ceglanka, na całej jej długości (tereny 1-13MN). Dla ww. terenów projekt planu ustalił lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Dopuszczona została lokalizacja na działce budowlanej jednego garażu lub budynku gospodarczego, wolno stojącego lub przylegającego do ściany budynku mieszkalnego, a także lokalizacja przy granicy działki budowlanej jednego garażu albo budynku gospodarczego, zblokowanego z istniejącym lub projektowanym garażem lub budynkiem gospodarczym na sąsiedniej działce budowlanej. Ponadto, na terenach 9MN i 10MN w bezpośrednim sąsiedztwie koryta ciek Ceglanka ustalono obowiązek wykształcenia stref zieleni izolacyjnej z nakazem zagospodarowania ich zielenią oraz zakazem grodzenia terenów.

6) „W północnej oraz południowej części doliny ciek Ceglanka, w obrębie której nie powstała jeszcze zabudowa, w projekcie planu wyznaczono wyłączone z zabudowy tereny zieleni otwartej (1-9ZO) o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 40%. Na terenach 1ZO, 2ZO, 6ZO i 9ZO ustalono lokalizację ciągu pieszego, natomiast na wszystkich terenach ZO dopuszczona m.in. lokalizację: zbiorników retencyjnych dla wód opadowych lub roztopowych oraz w przypadku ich realizacji - stanowiska postojowego dla pojazdów obsługi technicznej, urządzeń wodnych, na terenie 8ZO przepompowni dla wód opadowych i roztopowych”.

7) „Studium w zakresie ochrony zasobów środowiska ustala odnośnie wód podziemnych i powierzchniowych, że należy dążyć do: konsekwentnego uzbrajania terenów pod zabudowę  
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DOTYCZĄCA PROJEKTU  
MPZP DLA OBSZARU „JUNIKOWO POŁUDNIE” W POZNANIU”.

8) „W infrastrukturę techniczną służącą ochronie środowiska poprzez realizację kanalizacji sanitarnej, ograniczanie zabudowy terenów, na których lokalizacja zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe będzie dopuszczona tylko jako rozwiązanie tymczasowe - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, eliminacji zrzutów nieoczyszczonych lub niewystarczająco oczyszczonych ścieków do gruntu i wód otwartych, zatrzymania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w zlewni, a tym samym znaczącego ograniczenia ilości ścieków deszczowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej lub cieków, poprzez stosowanie układów zapewniających infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi oraz zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej, nieuszczelnionej i nieutwardzonej, zwiększania retencji gruntowej poprzez tworzenie w miarę możliwości zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, zachowania istniejących cieków wodnych jako otwartych (poza uzasadnionymi przypadkami ich kanalizacji), ochrony obrzeży jezior, rzek i cieków przed grodzeniem i zabudową poprzez pozostawianie pasa terenu - bufora zieleni jako niezbędnego filtra biologicznego oraz dla przeprowadzenia robót konserwacyjnych. W Studium zachowuje się jako otwarte śródlądowe wody powierzchniowe płynące i inne cieki takie, jak m.in.: Strumień (Kanał) Junikowski, w odniesieniu do których, na etapie sporządzania miejscowego planu, należy uwzględnić wyłączenie z zabudowy ich bezpośrednich dolin, w szczególności teras zalewowych, lub uwzględnić zachowanie ciągłości systemu melioracji.

9) „Nakaz zachowania koryta cieku Ceglanka jako otwartego (z uwzględnieniem pozostałych ustaleń), zakaz grodzenia koryta cieku Ceglanka i terenów w odległości do 3 m od górnej krawędzi skarpy koryta, z wyjątkiem zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych (z uwzględnieniem zakazu grodzenia terenów w strefach zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu)”

10) „Wydzielenie głównie wzdłuż cieku Ceglanka terenów zieleni otwartej 1-9ZO, jak również stref zieleni izolacyjnej (na terenach 9MN i 10MN położonych bezpośrednio przy cieku Ceglanka)”

11) „Nowe inwestycje budowlane, które spowodują oddziaływania na powierzchnię ziemi, przewidywane są przede wszystkim w większości niezainwestowanej dotąd centralnej części analizowanego obszaru (w dolinie Ceglanki) na terenach 4-5MN, 9-10MN”

Powyższe ustalenia całkowicie uniemożliwiają mi realizację planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce o nr ewid. 24, ark. 17, obręb Górczyn.

Linie rozgraniczające tereny sąsiednie o odmiennym przeznaczeniu wyznaczone są granicą sąsiednich działek zgrupowanych w terenie zabudowy mieszkaniowej 12MN (oraz od strony północy tereny 11 MN i 3 MW oraz od strony południowej teren 13MN).

Analizując przedmiotowy projekt nie sposób zauważyć, iż tereny zabudowy 9 MN, 10 MN, 5 MN i 24 MN-U pomimo tego, iż sąsiadują bezpośrednio z ciekim „Ceglanka” nie są objęte zakazem zabudowy. Taka sytuacja prowadzi do bezzasadnego uprzywilejowania właścicieli nieruchomości objętych ww. polami do właścicieli objętych terenami 5ZO, 6ZO i 7ZO.

Tylko na polach 9MN i 10MN przewidziano strefy zielnie izolacyjnej, a analogicznie można postąpić w stosunku do terenów oznaczonych zgodnie z przedmiotowym projektem 5ZO, 6ZO i 7ZO.

Na pozostałych terenach nie przewidziano tak daleko posuniętych ograniczeń, a w zasadzie wyłączeń możliwości jej zabudowy dla właścicieli nieruchomości. Przykładowo mogę wskazać, iż dopuszczono możliwość budowy na działkach nr 1/2ŁIV oraz 2ŁIV przy ulicy Bełchatowskiej i Gubińskiej, gdzie działki także graniczące z ciekim Ceglanka uzyskały pozwolenie na budowę w ramach tego samego projektu MPZP.

Rozumiem, że Miasto chce zachować pod ochroną ciek „Ceglanka” i jego bezpośrednią dolinę, niezrozumiałym jest jednak ponad zasadne rozciągnięcie strefy ochronnej na działki najbliższe z tym ciekim sąsiadujące, co w obszarze 5-7ZO skutkuje kilkunastometrowym obszarem objętym zakazem zabudowy poza wyjątkami wynikającymi z tegoż planu (ciągi piesze, zbiorniki retencyjne, kolektor etc.).

W mojej ocenie Miasto Poznań byłoby w stanie uzyskać podobne skutki, których oczekuje w zakresie ochrony cieku „Ceglanka” ograniczając planowane zakazy zabudowy do terenu położonego maksymalnie do np. 3 m od skarp doliny „Ceglanki”.

Uważam, że teren zabudowy mieszkaniowej 12MN można bez najmniejszej strony dla ochrony cieku „Ceglanka” przesunąć w kierunku południowo-zachodnim o kilkanaście metrów rozciągając wzdłuż cieku „Ceglanka” kilkumetrową strefę zieleni izolacyjnej.

Ewentualne kolizje z planowanym przebiegiem kolektora odprowadzającego wody opadowe z projektowanej III ramy komunikacyjnej do Strumienia Janikowskiego czy lokalizację zbiorników retencyjnych można byłoby rozwiązać poprzez wykorzystanie urządzenia przeciskowego, wykorzystywanego do drażnienia poziomych podziemnych kanałów, umożliwiających drenaż lub bezrozkopowe układanie rur czy inną lokalizację zbiorników.

Przewidziane przez odnośny projekt planu miejscowego rozwiązania nie tylko uniemożliwią mi planowaną budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ale w razie przyjęcia całości projektowanych rozwiązań co do działki o nr ewid. 24, ark. 17, obręb Górczyn, uniemożliwią mi wykonywania prawa własności w stosunku do ww. nieruchomości nie tylko w dotychczasowym kształcie, a w zasadzie pozbawi tego prawa w ogóle (szczególnie w kontekście budowy ciągów pieszych i poszerzenia drogi 14KD-D).

Powyższe okoliczności zmuszą mnie wówczas z konieczności skorzystania z prawa unormowanego z art. 36 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.), o czym uprzejmie uprzedzam.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zabudowa na przedmiotowej działce byłaby w kolizji z planowanym kolektorem deszczowym, odprowadzającym wody opadowe z III ramy komunikacyjnej (w ciągu ulicy Jawornickiej) do Strumienia Junikowskiego w rejonie ulicy Głogowskiej, który przebiegać ma wzdłuż cieku Ceglanka m.in. przez przedmiotową działkę.

**19. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną reprezentowaną przez: adw. ██████████**

**██████████ Kancelaria Adwokacka w Poznaniu, ul. ██████████**  
██████████

**Treść uwagi:** Niniejszym wnoszę o:

1. zmianę § 3 dotyczącego terenów działek nr 60 i 61 (zakwalifikowanych aktualnie jako teren 10 MN) poprzez zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu i zakwalifikowanie go jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2. określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, że w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obejmującego obecnie działki nr 60 i 61 (aktualnie zakwalifikowanych jako teren 10 MN) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie szeregowej z funkcją mieszkaniową poprzez:
  - a) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji do każdego budynku jednego garażu, przylegającego do ściany budynku mieszkalnego,
  - c) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>,

d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym:

- powierzchnia mieszkaniowa budynku nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażu nie może być większa niż 30 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zachowanie, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o większej powierzchni zabudowy,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość:

- budynków mieszkalnych - nie większą niż 10 m i nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne,
- budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż 4,5 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna, przy czym w danym zespole zabudowy szeregowej wymaga się stosowania jednakowej wysokości budynków mieszkalnych,
- dopuszczenie pod budynkiem mieszkalnym jednej kondygnacji podziemnej

g) w zakresie geometrii dachów na terenach:

- dla budynków mieszkalnych dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z dopuszczeniem przekrycia części budynku o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy budynku i wysokości nie przekraczającej 4,5 m dachem płaskim, w tym także urządzonym jako taras, z zastrzeżeniem lit. c,
- dla budynków gospodarczych i garaży - dachy płaskie lub o geometrii dachu takiej jak geometria dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii, bez zmiany kąta nachylenia połaci dachowych,

h) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, na każdy budynek mieszkalny, poprzez 1 stanowisko postojowe na powierzchni terenu i 1 miejsce parkingowe w garażu,

i) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

## UZASADNIENIE

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wnioskodawca kilkakrotnie ubiegał się o uzyskanie dla przedmiotowych działek, których jest właścicielem warunków zabudowy - ze względu na chęć przeprowadzenia inwestycji w postaci budowy 6 domów w zabudowie szeregowej. Każdorazowo, z uwagi na wszczęcie procedury ustalenia przedmiotowego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inicjatywa wnioskodawcy kończyła się niepowodzeniem.

Dowód:

- wniosek o ustalenie warunków zabudowy z dnia 3 lipca 2016 roku,
- plan sytuacyjny planowanej zabudowy.

Dalej należy wskazać, że proponowana zmiana oparta jest na analizie funkcjonalnej otaczającej zabudowy. W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji usytuowanych jest wiele budynków zabudowy wielorodzinnej a także jednorodzinnej. W szczególności wskazać należy, że ulica Kopanina oraz sama ulica Przepiórcza jest zdominowana przez budynki o charakterze wielorodzinnym o gabarytach znacznie większych niż planowana przez wnioskodawcę inwestycja.

Biorąc pod uwagę, że wnioskodawca ma zamiar przeprowadzić inwestycję polegającą na zabudowie wielorodzinnej, aczkolwiek o charakterze domów szeregowych, a także mając na uwadze, że zaproponowane warunki zabudowy nie odbiegają od tych, które prezentuje dotychczasowa zabudowa, wskazać należy iż zaproponowane zmiany są zasadne. Zdaniem wnioskodawcy planowana inwestycja z pewnością w żaden sposób nie zaburzy aktualnego ładu przestrzennego osiedla ani nie będzie uciążliwa dla najbliższego otoczenia. Co więcej może ona stanowić naturalny element przejściowy, łączący zabudowę jednorodziną z zabudową wielorodzinną, co ma miejsce w najbliższym otoczeniu.

Zdaniem wnioskodawcy ukształtowanie planu zagospodarowania przestrzennego w zaproponowany sposób pozwoli na maksymalne wykorzystanie potencjału terenu przeznaczonego na inwestycję. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że działki nr 60 i 61 są ograniczone przez przebiegający za nimi ciek wodny. W związku z powyższym wnioskodawca ma zamiar poprowadzić wzdłuż przedmiotowego cieku wodnego drogę wewnętrzną, która w jego opinii naturalnie „zamknie” ład przestrzenny tej części osiedla.

Mając na uwadze przytoczone powyżej argumenty, stwierdzić należy, że niniejszy wniosek jest w pełni konieczny i zasadny. W opinii wnioskującego zaproponowane zmiany będą miały pozytywne przełożenie na dalszy rozwój tej części osiedla, a przede wszystkim są one zbieżne z interesem potencjalnych nowych mieszkańców. Biorąc pod uwagę interes wnioskodawcy, położenie działki oraz chęć maksymalnego wykorzystania jej potencjału, stwierdzić należy, że zabudowa szeregowa jest najlepszym sposobem zagospodarowania przedmiotowego terenu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie na terenach jednorodzinnych zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, a ponadto ochrona przed zbyt intensywną zabudową w sąsiedztwie cieką Ceglanka (stąd m.in. ograniczenie tylnej linii zabudowy). Przedmiotowe działki zlokalizowane są bowiem po zachodniej stronie ulicy Przepiórczej, która – wraz z ulicami Sieradzka i Kopanina – stanowi granicę między obszarami z przewagą intensywnej zabudowy szeregowej lub wielorodzinnej a obszarami niskiej zabudowy jednorodzinnej, co podkreślono już we wnioskach do planu. Po tej stronie ulicy Przepiórczej znajduje się obecnie tylko zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, usytuowana w pierwszej linii zabudowy.

## § 2

### UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

#### 1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:** Jako właściciel posesji przy ul. [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] pragnę wnieść uwagę do projektu planu. Na posesji przy ul. [REDAKTOWANE] jest usytuowany dom mieszkalny, stodoła, budynek gospodarczy i obora. Prowadzę tam gospodarstwo rolne. Starą oborę ze względu na znaczne zużycie i konstrukcje chciałbym w przyszłości przebudować na magazyn lub garaż do maszyn rolniczych. Z zapisów w nowym planie wynika że nie będę mógł tego zrobić ponieważ są w nim ograniczenia co do wysokości i wielkości budynków (4,5m. wysokości a wielkość 50m<sup>2</sup> lub 200m<sup>2</sup>). Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności (gospodarstwo rolne, obora ta ma powierzchnie ok. 250m<sup>2</sup> i wysokość 7 metrów) nie będę mógł jej przebudować i zmienić sposobu użytkowania ponieważ nie będzie zgodna z planem. Dlatego wnoszę aby w stosunku do moich nieruchomości ustanowić większą możliwość zabudowy powierzchni magazynowej lub garażowej do 250m<sup>2</sup> i wysokości 7 metrów. Uwzględnienie mojej uwagi pomoże Mi w przyszłości na przebudowę budynków i lepsze dostosowanie ich profilu do prowadzonej przeze mnie działalności.

Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej plan dopuszcza jej zachowanie, przebudowę (w dotychczasowych gabarytach) i zmianę sposobu użytkowania na cele mieszkalne lub usługowe. Zwiększanie parametrów i wpisywanie funkcji magazynowej jako nowej jest ponadto niezgodne ze Studium.

#### 2. Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Niniejszym wobec uchwały nr XLIX/638/V/2009 z dnia 10.02.2009 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 17 pkt 1) oraz art 41 pkt 1) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o dokonanie zmian w projekcie MPZP dla obszaru „JUNIKOWO POŁUDNIE” w Poznaniu . Obecnie projekt MPZP, paragraf 14, punkt 5, przewiduje na terenach oznaczonych 11MN/U powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> - dla działek pod zabudowę wolno stojącą.

Wnoszę o wprowadzanie zmiany polegającej na ustaleniu powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup> - dla działek pod zabudowę wolno stojącą (zamiast obecnie planowanych 600 m<sup>2</sup>).

Uzasadnienie

Wprowadzenie minimalnej powierzchni działek nowo wydzielanych nie mniejszych niż 600 m<sup>2</sup> dla działek pod zabudowę wolno stojącą pozbawia współwłaścicieli działek możliwości ich podzielenia na dwie mniejsze. Tak się dzieje w przypadku działki, której dotyczy uwaga, gdyż jej powierzchnia wynosi 1129 m<sup>2</sup>, a jest współwłasnością dwóch rodzin. Wiele podobnych planów dopuszcza, aby wielkość nowo wydzielanych działek była nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>, gdyż przytoczona wielkość w dalszym ciągu pozwala na realizację nadrzędnego celu MPZP jaką jest ograniczenie gęstości przyszłej zabudowy. Uwzględnienie wnoszonej uwagi pozostaje także bez wpływu na inne najważniejsze założenia MPZP w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także nie narusza interesów właścicieli innych działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest ochrona przed dogęszczaniem zabudowy mieszkaniowej. Działka może zostać zagospodarowana tak, jak działki sąsiednie, tj. z zabudową od frontu (od ul. Soboteckiej) i ogrodem od tyłu.

### **3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o dokonanie zapisu w nowo uchwalanym planie obejmującym wyżej wskazaną działkę o zapis dopuszczający również rozbudowę istniejących budynków gospodarczych. Z litery prawa nie może być ograniczona możliwość dysponowania własnością w sytuacji ,zwłaszcza ,że w istniejącym zapisie dopuszcza się przebudowę i nadbudowę. Istniejąca zabudowa stanowiąca budynek gospodarczy jest usytuowana w granicy, ale jej rozbudowa ma nastąpić od strony wschodniej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym z usługami w parterze) wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej. Ponadto istniejący na działce budynek gospodarczy wykracza poza linie zabudowy.

**4. Uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową Grunwald w Poznaniu, ul. Grunwaldzka 21, 60-783 Poznań.**

**Treść uwagi:** W nawiązaniu do „OBWIESZCZENIA” z dnia 02.03.2017 r., znak MPU-ORZ3/5044-37/Jd/16 1091/17, stwierdzamy, że wniesiona przez nas uwaga o konieczności uwzględnienia zmiany kwalifikacji ul. Pogorzelskiej, jako drogi publicznej nie została uwzględniona. Dlatego też zgłaszamy ponownie do wyłożonego obecnie, do publicznego wglądu projektu miejscowego planu dla rejonu „JUNIKOWO POŁUDNIE”, powyższą uwagę. Nadmieniamy, że o zmianę kwalifikacji funkcji ul. Pogorzelskiej wnioskowaliśmy już kilkakrotnie, w tym ostatnio w naszym piśmie z dnia 07.06.2016 r., L.dz. TE/3903.2016, skierowanym do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

Nadmieniamy, że starania nasze czynione w przedmiotowej sprawie czynione od 2004 r. (vide pismo znak MPU-Z3Z1ZT/7329-12-4/04, z dn. 13.05 2004 r.), pomimo powiadomienia nas o ujęciu działki nr 23/18 stanowiącej część ul. Pogorzelskiej, w rejestrze wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie przyniosły rezultatu.

Pragniemy z naciskiem podkreślić, że obecna sytuacja, w której ul. Pogorzelska, łącząca dwie ulice tj. Jawornicką i Świebodzińską, leżąca na działkach: nr 23/18, której wieczystym użytkownikiem jest Spółdzielnia i nr 23/8, stanowiącej własność Miasta Poznań, wymaga uregulowania pod względem formalno-prawnym. Działka nr 23/8 została nabyta przez Miasto od prywatnych właścicieli, w związku ze zmianą charakteru ul. Dobrodzieńskiej przewidzianej pierwotnie, jako połączenie komunikacyjne w/w ulic, na drogę wewnętrzną ślepo zakończoną),

Mając powyższe na uwadze wnioskujemy po raz kolejny o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - projekt, oznaczenia ul. Pogorzelskiej z symbolu „KDW” na „KDL”, tak, aby na całej jej długości był jednolity charakter drogi publicznej.

W przypadku negatywnej decyzji, z uwagi na znaczne koszty związane z utrzymaniem naszej części ul. Pogorzelskiej, Spółdzielnia rozważy możliwość ograniczenia ruchu dla jej użytkowników.

W uzupełnieniu podajemy że w powyższej sprawie zwracaliśmy się również do: Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej (pismo z dnia 07.06.2016 r., L.dz. TE/3904/2016)



zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w związku z nieuwzględnieniem uwag złożonych w piśmie z dnia 10 listopada 2016 r. (dot. zabudowy szeregowej przy ulicy Przepiórczej- s. 15 dokumentu z dnia 1 grudnia 2016 r.), niniejszym podtrzymuje w całości dotychczas zgłoszone uwagi do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania oraz wnoszę o ich ponowne rozpoznanie.

#### UZASADNIENIE

W dokumencie z dnia 1 grudnia 2016 r. jako przyczynę nieuwzględnienia zgłoszonych uwag wskazano okoliczność, że „celem planu jest utrzymanie na terenach jednorodzinnych zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, a ponadto ochrona przed zbyt intensywną zabudową w sąsiedztwie cieką Ceglanka (stąd m.in. ograniczenie tylnej linii zabudowy); po tej stronie ulicy Przepiórczej znajduje się obecnie tylko zabudowa jednorodzinna wolnostojąca”.

Zdaniem wnioskodawcy, nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Organu, a tak przedstawione uzasadnienie uznać za lakoniczne i nieuwzględniającą charakterystyki całości najbliższej zabudowy, co do której składane są uwagi. Warto w tym miejscu przytoczyć wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia [REDAKTOWANE] (sygn. akt [REDAKTOWANE]), zgodnie z którym pojęcie kontynuacji funkcji nie może być rozumiane w sposób zawężający, to jest taki, który dopuszcza możliwość powstania jedynie obiektów tożsamyh lub bliźniaczo podobnych do już istniejących. Zdaniem wnioskodawcy stanowisko organu nie spełnia tak zakreślonych warunków, a przytoczone argumenty w żaden sposób nie pozwalają stwierdzić, że planowana inwestycja zaburzy aktualny ład przestrzenny.

W ocenie mojego Mandanta nie można za podstawę rozstrzygnięcia przyjmować braku zgodności pomiędzy planowaną inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumianą jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym, a to z uwagi na fakt, że lokalizacja kilku budynków na jednej działce w najbliższym otoczeniu nie jest wyjątkowa. Taką zabudowę można bowiem zaobserwować między innymi na działkach 29/2 (3 budynki mieszkalne wielorodzinne), 30/12 (w budynki mieszkalne wielorodzinne), 143 (4 budynki mieszkalne wielorodzinne), 10/1 (1 budynek mieszkalny jednorodzinny i 1 gospodarczy), 9 (1 budynek mieszkalny i 4 gospodarcze). Co więcej, wskazać należy, że ulica Kopanina oraz sama ulica Przepiórcza jest zdominowana przez budynki o charakterze wielorodzinnym o gabarytach znacznie większych niż planowana przez wnioskodawcę inwestycja. Zespół projektowy zdaje się całkowicie pomijać tę okoliczność, odnosząc się wyłącznie do charakterystyki zabudowy „po tej stronie ulicy Przepiórczej”.

Za bezzasadny należy również uznać argument dot. rzekomej ochrony przed zbyt intensywną zabudową wzdłuż cieką Ceglanka. Po pierwsze należy zauważyć, że organ w żaden sposób

nie motywuje na czym miałyby polegać rzekome, negatywne konsekwencje zmiany projektu planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie - w szczególności mając na uwadze, że nawet gdyby w tym miejscu powstała zabudowa jednorodzinna to intensywność jej zabudowy nie będzie o wiele mniejsza niż zabudowa szeregowa planowana przez wnioskodawcę. Po drugie, całkowicie pominięta została okoliczność, że mój Mocodawca w swoich uwagach podkreślał iż zdaje sobie sprawę z istnienia przebiegającego ciekę wodnego, a w związku z tym pomiędzy nim a proponowaną zabudową planował budowę swoistej „granicy” w postaci drogi wewnętrznej, która miała na celu „zamknięcie” ładu przestrzennego tej części osiedla.

Mając powyższe na uwadze, mój Mocodawca pragnie powtórnie podkreślić, że planowana inwestycja ma na celu wyłącznie maksymalne wykorzystanie potencjału przedmiotowych działek i to z poszanowaniem dla najbliższego otoczenia w sposób możliwie nieinwazyjny dla otaczającej przyrody. Co więcej, Mocodawca ponownie pragnie podkreślić, że zabudowa szeregowa może stanowić naturalny element przejściowy, łączący zabudowę jednorodziną z zabudową wielorodziną, co ma miejsce w najbliższym otoczeniu terenu objętego zgłaszanymi uwagami.

Pomijając wszelkie przedstawione dotychczas argumenty, warto na sam koniec zauważyć, że zaproponowane przez Mocodawcę zmiany znajdują poparcie w osobie Przewodniczącego Rady Osiedla Junikowo.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest utrzymanie na terenach jednorodzinnych zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, a ponadto ochrona przed zbyt intensywną zabudową w sąsiedztwie ciekę Ceglanka (stąd m.in. ograniczenie tylnej linii zabudowy). Przedmiotowe działki zlokalizowane są bowiem po zachodniej stronie ulicy Przepiórczej, która – wraz z ulicami Sieradzką i Kopanina – stanowi granicę między obszarami z przewagą intensywnej zabudowy szeregowej lub wielorodzinnej a obszarami niskiej zabudowy jednorodzinnej, co podkreślono już we wnioskach do planu. Po tej stronie ulicy Przepiórczej znajduje się obecnie tylko zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, usytuowana w pierwszej linii zabudowy.