

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LXXIV/719/2010  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 29 czerwca 2010 r.

W SPRAWIE: ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W TARNOWIE PODGÓRNYM PO POŁUDNIOWEJ STRONIE DROGI KRA-  
JOWEJ NR 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzy-

ga, co następuje:

Stwierdza się braku uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LXXIV/719/2010  
Rady Gminy Tarnowo Podgórne  
z dnia 29 czerwca 2010 r.

W SPRAWIE: ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W TARNOWIE PODGÓRNYM PO POŁUDNIOWEJ STRONIE DROGI KRA-  
JOWEJ NR 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

jest drogą wewnętrzną i Gmina nie będzie ponosić kosztów jej wykupu i uzbrojenia.

2. Finansowanie inwestycji drogowych i infrastrukturalnych będzie odbywać się przez właściwe przedsiębiorstw, w kompetencji których leży rozwój sieci, przy współfinansowaniu przez inwestorów.

1. Nie przewiduje się kosztów obciążających budżet Gminy ponieważ projektowana droga 10KDw

**3613**

**UCHWAŁA Nr LXXV/1032/V/2010 RADY MIASTA POZNANIA**

z dnia 6 lipca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r.

Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) uchwała się, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej” w Poznaniu, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Murawa, Słowiańska, Szelałowska oraz Winogrody.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną,

zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przejajowej” w Poznaniu;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element budynku, taki jak: wykusz, ryzalit, portal, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;

2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązkowe sytuowanie ściany budynku;

6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

7) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;

10) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektroprzesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

11) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć zaprojektowany dla miasta Poznania system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiają-

cych orientację w mieście, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, tablicę informującą o obiektach użyteczności publicznej;

12) sztyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;

13) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

14) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący sztyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

15) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji podstawowej, tworzące przestrzenie ośrodkotwórcze, obejmujące: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne, przychodnie rejonowe, usługi handlowe, gastronomiczne, lokalne targowiska i inne nieuciążliwe usługi dla ludności – inne niż mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, urządzenia kultury, kościoły, urząd pocztowo-telekomunikacyjny, administracja osiedla.

**§3.** Przedmiotem ustaleń są tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej dla usług podstawowych: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;

3) zabudowy usługowej dla usług oświaty: Uo;

4) zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji: US;

5) zieleni publicznej urządzonej: ZP;

6) infrastruktury technicznej elektroenergetyki: 1E, 2E;

7) infrastruktury technicznej ciepłownictwa: C;

8) komunikacji:

a) dróg publicznych: KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D ,

b) dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

**§4.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) stacji bazowych telefonii komórkowej,
- e) urządzeń reklamowych;

2) ustala się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) ogrodzeń pełnych między terenami MN a MN/U, MN a Uo, MN a Us o wysokości nie większej niż 2,0 m,

- b) obiektów małej architektury,
- c) szyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
- d) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

2) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

d) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

a) zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach, znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od ulic przeznaczonych do prowadzenia komunikacji autobusowej i tramwajowej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację jednorodzinnych budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych lub szeregowych,

b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

c) dowolny kształt dachu, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej formy dachów w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,

d) wysokość budynków mieszkalnych od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż:

- 10,0 m w przypadku dachu płaskiego,

- 13,0 m w przypadku dachu stromego,

e) dla terenu 14MN wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne ze stopniowym obniżaniem wysokości w kierunku zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenie 13MN, przy czym 3 kondygnacja nadziemna o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni parteru,

f) wysokość budynków garażowych nie większą niż 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i 5,0 m w przypadku dachu stromego,

g) w zabudowie bliźniaczej stosowanie jednokowej wysokości budynków oraz kontynuację linii zabudowy zarówno w elewacji frontowej, jak i elewacji ogrodowej,

h) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,

i) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. j, nie większą niż:

- 30% dla działek o powierzchni powyżej 1000,0 m<sup>2</sup>,

- 35% dla działek o powierzchni powyżej 650,0 m<sup>2</sup> do 1000,0 m<sup>2</sup> włącznie,

- 40% dla działek o powierzchni powyżej 350,0 m<sup>2</sup> do 650,0 m<sup>2</sup> włącznie,

- 50% dla działek o powierzchni mniejszej i równej 350,0 m<sup>2</sup>,

j) powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla terenu 14MN nie większą niż:

- 20% dla działek o powierzchni powyżej 600,0 m<sup>2</sup>,

- 40% dla działek o powierzchni powyżej 350,0 m<sup>2</sup> do 600,0 m<sup>2</sup> włącznie,

- 50% dla działek o powierzchni mniejszej i równej 350,0 m<sup>2</sup>,

k) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 40,0 m<sup>2</sup>,

l) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,

m) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. n,

n) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu 14MN:

- nie większą niż 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,

- nie mniejszą niż 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i wolno stojącej,

o) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych,

p) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,  
r) na terenach 13MN i 14MN zakaz lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi terenów;

2) dopuszcza się:

a) przeznaczenie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokal użytkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym garaży o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,

c) lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych, wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m,

d) na terenie 8MN przebudowę i uzupełnienie istniejącej wolnostojącej zabudowy willowej, zgodnie z gabarytami i charakterem przeważającym na tym terenie,

e) dla działek o powierzchni mniejszej niż 350,0 m<sup>2</sup> – udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) lokalizację budynku garażowego wolno stojącego, dobudowanego lub na granicy działki budowlanej zablokowanego z istniejącym lub projektowanym budynkiem garażowym na sąsiedniej działce budowlanej,

g) łączenie działek budowlanych.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;

2) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) do przyległych dróg publicznych klasy L i D, w tym poprzez ustalone planem drogi wewnętrzne,

b) ograniczony do jednego zjazdu na działkę budowlaną:

- z pozostającej poza granicami planu ul. Murawa na teren 14MN,

- z pozostającej poza granicami planu ul. Szlągowskiej na teren 6MN,

c) ograniczony do istniejących zjazdów na działkę budowlaną:

- z pozostającej poza granicami planu ul. Murawa

na teren 1MN,

- z pozostającej poza granicami planu ul. Winogrody na tereny 9MN, 10MN i 12MN,

- z pozostającej poza granicami planu ul. Winogrody na tereny 7MN i 8MN;

3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

6) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

7) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§5.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową dla usług podstawowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) obiektów handlu hurtowego,

c) ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

e) stacji bazowych telefonii komórkowej,

f) wolno stojących urządzeń reklamowych;

2) ustala się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) ogrodzeń pełnych między terenami MN a MN/U, o wysokości nie większej niż 2,0 m,

b) elementów systemu informacji miejskiej,

c) obiektów małej architektury,

d) szyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,



e) urządzeń reklamowych na budynkach usługowych,

f) dróg wewnętrznych na terenie 5MN/U,

g) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

2) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową wymaga się ich przesadzania lub wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej,

d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

e) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez:

a) zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od ulic: Murawa i Słowiańska.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących,

b) lokalizację budynków usługowych wolno stojących, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,

c) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu,

d) dowolny kształt dachu,

e) wysokość budynków mieszkalnych od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż:

- 10,0 m w przypadku dachu płaskiego,

- 13,0 m w przypadku dachu stromego,

f) wysokość budynków gospodarczych nie większą niż:

- 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,

- 6,0 m w przypadku dachu stromego,

g) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U wysokość budynków usługowych nie większą niż:

- 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,

- 6,0 m w przypadku dachu stromego,

h) na terenie 5MN/U wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m,

i) wysokość budynków garażowych nie większą niż 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i 5,0 m w przypadku dachu stromego,

j) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

- 30% dla działek o powierzchni powyżej 1000,0 m<sup>2</sup>,

- 35% dla działek o powierzchni powyżej 650,0 do 1000,0 m<sup>2</sup> włącznie,

- 40% dla działek o powierzchni powyżej 350,0 do 650,0 m<sup>2</sup> włącznie,

- 50% dla działek o powierzchni mniejszej i równej 350,0 m<sup>2</sup>;

k) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,

l) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

m) lokalizację akcentu architektonicznego na terenie 1MN/U, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

n) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m<sup>2</sup>,

o) na terenie 5MN/U zakaz lokalizacji budynków na granicach działki będących liniami rozgraniczającymi terenów,

p) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) kondygnacji podziemnych, w tym garaży o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,

b) dla działek o powierzchni mniejszej niż 350,0 m<sup>2</sup> – udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) budynków usługowych na granicy działki budowlanej wyłącznie zblokowanych z istniejącym budynkiem na sąsiedniej działce budowlanej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytko-

waniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,

b) na każdym 100 zatrudnionych w zakładach rzemieślniczych:

- 32 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów,

c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów:

- 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów,

d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych:

- 45 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 20 stanowisk postojowych dla rowerów,

e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych:

- 36 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów,

f) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e:

- 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów,

2) ustala się nakaz zapewnienia, na każdej działce budowlanej o funkcji usługowej, miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 1;

3) ustala się dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) do przyległych dróg klasy D,

b) ograniczony do jednego zjazdu na działkę budowlaną:

- z pozostającej poza granicami planu ul. Murawa na teren 5MN/U,

- z pozostającej poza granicami planu ul. Winogrody na teren 5MN/U,

c) ograniczony do istniejących zjazdów na działkę budowlaną:

- z terenu KD-Z – ul. Słowiańskiej – na tereny: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U ,

- z pozostającej poza granicami planu ul. Murawa na teren 1MN/U;

4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

7) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

9) w zakresie sieci elektroenergetycznej:

a) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie 5MN/U ustala się zachowanie stacji transformatorowej wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu lub, w przypadku konieczności jej likwidacji, odtworzenie w granicach terenu również jako wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową dla usług oświaty.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

d) stacji bazowych telefonii komórkowej,

e) urządzeń reklamowych;

2) ustala się lokalizację ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m z uwzględnieniem pkt 3 lit. g, h;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów nauki i kultury jako uzupełnienie funkcji podstawowej – zabudowy usługowej dla usług

oświaty,

- b) obiektów małej architektury,
- c) elementów systemu informacji miejskiej,
- d) sztyldów na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
- e) dróg wewnętrznych,
- f) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
- g) ogrodzeń z siatki dla zabezpieczenia boisk sportowych o wysokości większej niż 1,8 m,
- h) ogrodzeń pełnych między terenem Uo a MN, o wysokości nie większej niż 2,0 m.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

2) ustala się:

a) ochronę istniejących, naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku stwierdzenia ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,

f) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez zapewnienie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków szkolnych,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudo-

wy, wskazanymi na rysunku planu,

c) dowolny kształt dachu,

d) wysokość budynków nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem zmniejszenia wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej do wysokości nie większej niż 9,0 m,

e) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 30%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację internatów, przedszkoli,

b) lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym garaży o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,

c) lokalizację budynku gospodarczego o wysokości do 5,0 m,

d) wydzielanie dróg wewnętrznych.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci magistralnej ciepłej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż – na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 20 stanowisk postojowych dla rowerów oraz 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;

2) ustala się dostęp dla samochodów do drogi publicznej KD-L – ul. Przelajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zapewnienie dostępu poprzez teren Uo do terenu 2E dla pojazdów obsługi;

4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

7) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się odprowadzania ścieków bytowych i

komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

9) w zakresie sieci elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§7. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową terenów sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

d) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) ustala się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. j;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy usługowej gastronomii jako uzupełnienie funkcji podstawowej – zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji,

b) jednego obiektu hotelowego w strefie wskazanej na rysunku planu,

c) sztyldów na ogrodzeniach,

d) elementów systemu informacji miejskiej,

e) na budynkach urządzeń reklamowych i sztyldów,

f) dróg wewnętrznych,

g) obiektów małej architektury,

h) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,

i) stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na budynkach o wysokości nie mniejszej niż 12,0 m i w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od granicy terenów MN, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej nie może wynosić więcej niż 1/2 wysokości budynku,

j) ogrodzeń z siatki dla zabezpieczenia boisk spor-

towych o wysokości większej niż 1,8 m.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się:

a) stosowania w nowych budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, o których mowa w ust. 2 pkt 3 lit. i;

2) ustala się:

a) ochronę istniejących, naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ochronę istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą lub planowaną zabudową wymaga się przesadzania drzew lub wprowadzenia nowych nasadzeń,

c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

d) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, których budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych niekorzystnie oddziałującej na stateczność gruntów,

e) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) rekultywację gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 10 pkt 9 lit. a tiret drugie,

b) lokalizację garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych,

c) dowolny kształt dachów,

d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie większą niż 20,0 m, z zastrzeżeniem lit.e,

e) dla obiektu hotelowego: powierzchnię zabudowy nie większą niż 1500,0 m<sup>2</sup> i wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej



niż 16,5 m do najwyższego punktu dachu lub atyki albo powierzchnię zabudowy nie większą niż 3000,0 m<sup>2</sup> i wysokość nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,5 m do najwyższego punktu dachu lub atyki,

f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w tym garaży o parametrach spełniających wymogi przepisów odrębnych,

b) lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych,

c) lokalizację dla budowli sportowych przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych o wysokości nie większej niż 10,0 m,

d) lokalizację zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 20,0 m,

e) podział na działki budowlane nie mniejsze niż 10.000 m<sup>2</sup>,

f) lokalizację masztów oświetleniowych boisk, nie wyższych niż 25,0 m.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci ciepłej magistralnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych:

- 36 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów,

b) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji:

- 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 4 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 5 stanowisk postojowych dla rowerów,

c) na każde 100 łóżek w hotelach:

- 50 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 2 stanowiska postojowe dla rowerów,

d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

obiektów usługowych, innych niż wymienione pod lit. a i c:

- 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,

- 15 stanowisk postojowych dla rowerów;

2) ustala się nakaz zapewnienia, stanowisk postojowych dla pojazdów obsługi i przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 1;

3) ustala się dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zgodny z przepisami odrębnymi, poprzez:

a) jeden, istniejący zjazd z terenu KD-L – ul. Przejazdowej,

b) istniejący zjazd z terenu KD-Z – ul. Słowiańskiej,

c) jeden dodatkowy zjazd do obiektu hotelowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 lit. b, z terenu KD-Z – ul. Słowiańskiej, zlokalizowany jak najdalej od skrzyżowania ulic Słowiańskiej i Szelałgowskiej,

d) drogę wewnętrzną włączoną we wschodni kraniec terenu 5KD-D – ul. Sołtysiej;

4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

7) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;

8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

9) w zakresie sieci elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,

- wolno stojących małogabarytowych, w tym zlokalizowanych poza linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,

b) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>.

11. Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty

z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§8.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zielen publiczną urządzoną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy,
- b) ogrodzeń,
- c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) stacji bazowych telefonii komórkowej,
- e) wolno stojących stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) sieci infrastruktury technicznej,
- d) chodników i ścieżek rowerowych,
- e) elementów systemu informacji miejskiej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

2) ustala się:

a) dostęp dla samochodów, wyłącznie dla pojazdów obsługi, do drogi publicznej zlokalizowanej na terenie KD-Z – ul. Słowiańskiej,

b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie

sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

11. Nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§9.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) stacji bazowych telefonii komórkowej,
- d) urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu informacji miejskiej,
- b) ogrodzeń ażurowych,
- c) urządzeń budowlanych, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rekultywację terenu, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się lokalizację:

1) na terenie 1E – tramwajowej podstacji trakcyjnej;

2) na terenie 2E – małogabarytowej stacji transformatorowej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków

scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się dostęp dla samochodów do dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) terenu 1E – istniejącym zjazdem do terenu 5KD-D – ul. Sołtysiej,

b) terenu 2E – poprzez teren Uo do terenu KD-L – ul. Przelajowej oraz poprzez drogę wewnętrzną 5KDW do pozostającej poza granicami planu ul. Winogrody;

2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

11. Nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod obiekty infrastruktury technicznej ciepłownictwa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń oraz innych trwałych form zagospodarowania, poza wymienionymi w ust. 1.

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

1) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rekultywację terenu, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przeprowadzenie rozpoznania archeologicznego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształ-

towania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zachowanie istniejącej komory ciepłowniczej z możliwością przebudowy oraz rozbudowy.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się dostęp dla samochodów poprzez drogę wewnętrzną 5KDW do pozostającej poza granicami planu drogi publicznej – ul. Winogrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

11. Nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§ 11.** 1. Dla terenów komunikacji, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie:

1) terenów KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D – pod drogi publiczne;

2) terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW – pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków, z wyjątkiem kiosków ulicznych wbudowanych w wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej oraz budynku zaplecza komunikacji publicznej przy pętli tramwajowej na terenie KD-L,

b) tymczasowych obiektów budowlanych,

c) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam w wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej,

d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej,

e) stacji bazowych telefonii komórkowej,

f) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami publicznymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) na terenach: KD-Z i KD-L wiat przystankowych na przystankach komunikacji zbiorowej,  
b) sieci infrastruktury technicznej.

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

1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych pozwalających na zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni niską zielenią urządzoną, tj. trawnikami, kwietnikami, krzewami;

4) utrzymanie istniejących drzew, z dopuszczeniem wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z rozbudową dróg;

5) uzupełnienie szpalerów drzew na terenach KD-Z i KD-L, wskazanych na rysunku planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zapewnienie ogólnego dostępu do terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 9;

2) zakaz stosowania ogrodzeń, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa ruchu;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i pomników;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasów drogowych – zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni o co najmniej dwóch pasach ruchu,

b) lokalizację dodatkowych pasów dla skrętów na wlotach, pozostających poza granicami planu, skrzyżowań z ulicami Murawa i Szelałowska,

c) lokalizację przystanków autobusowych w zatokach,

d) lokalizację po południowej stronie jezdni, odsuniętej od niej dwukierunkowej ścieżki rowerowej,

e) lokalizację, odsuniętych od jezdni obustronnych chodników, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m,

f) dopuszczenie lokalizacji przyległych do krawędzi jezdni ogólnie dostępnych stanowisk postojowych dla samochodów i wydzielonego pasa dla postoju

taksówek,

g) dopuszczenie lokalizacji jezdni dojazdowej oraz stanowisk parkingowych dla obsługi położonego poza granicami planu kościoła na os. Pod Lipami,

h) uzupełnienie szeregów drzew po obu stronach ulicy;

3) na terenie KD-L – ulicy Przelajowej – ustala się:

a) lokalizację jezdni o dwóch pasach ruchu,

b) lokalizację placu do zawracania na północnym zakończeniu jezdni,

c) lokalizację dwutorowej trasy tramwajowej po zachodniej stronie jezdni,

d) lokalizację przy południowym krańcu ulicy pary przystanków tramwajowych,

e) lokalizację przy północnym krańcu ulicy pętli tramwajowej i przystanków, z uwzględnieniem ust. 9 pkt 3,

f) lokalizację po wschodniej stronie jezdni, odsuniętego od niej chodnika, o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m,

g) w rejonie skrzyżowania z ul. Winogrady, pozostającego poza granicami planu – lokalizację fragmentu planowanej w tej ulicy ścieżki rowerowej,

h) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów pomiędzy jezdnią i torowiskiem tramwajowym lub na jezdni;

4) na terenach 1KD-D i 9KD-D – ulicy Gromadzkiej, na terenach 2KD-D i 8KD-D – ulicy Wójtowskiej; na terenach 3KD-D i 7KD-D – ulicy Kmieciej i na terenach 4KD-D i 6KD-D – ulicy Zagrodniczej, ustala się:

a) lokalizację jezdni, z uwzględnieniem lit. c,

b) lokalizację chodników, co najmniej po jednej stronie jezdni, z uwzględnieniem lit. c,

c) dopuszczenie zamiany jezdni i chodników na pieszo – jezdnię;

5) na terenie 5KD-D – ulicy Sołtysiej, ustala się:

a) lokalizację jezdni,

b) lokalizację obustronnych chodników,

c) lokalizację placu do zawracania pojazdów na zachodnim krańcu ulicy,

d) połączenie jezdni na wschodnim krańcu ulicy z drogą wewnętrzną na terenie US;

6) na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się lokalizację pieszo-jezdni;

7) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) na terenie KD-Z – zakaz lokalizacji nowych zjazdów na tereny przyległe, z wyjątkiem zjazdu do ho-



telu na terenie US, zgodnie z §7 ust. 10 pkt 3 lit.c;

2) na terenie KD-L – lokalizację nie więcej niż jednego zjazdu na teren US;

3) na terenie KD-L – dopuszczenie wydłużenia torowiska w kierunku ul. Naramowickiej, a po wybudowaniu, poza granicami planu, trasy tramwajowej do Naramowic – dopuszczenie likwidacji istniejącej pętli tramwajowej i zlokalizowanych przy niej przystanków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) klasyfikację dróg publicznych:

- na terenie KD-Z – drogę klasy Z – zbiorczej,

- na terenie KD-L – drogę klasy L – lokalnej,

- na terenach 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D – drogę klasy D – dojazdowej,

b) powiązanie z zewnętrznym układem dróg publicznych, poprzez:

- przyległe do granic planu skrzyżowania z ulicami: Murawa, Szelągowska i Winogrody,

- zjazdy na tereny przyległe,

- kontynuację ciągów pieszych i rowerowych,

c) zachowanie ciągłości istniejących sieci, z możliwością ich modernizacji, rozbudowy lub likwidacji,

d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) dopuszcza się:

a) na terenach 2KDW i 4KDW zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) roboty budowlane w zakresie sieci:

- infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

- systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

11. Nie wyznacza się terenów, dla których określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

12. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§12.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

**§13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Poznania  
(-) *Grzegorz Ganowicz*





Załącznik Nr 1

M





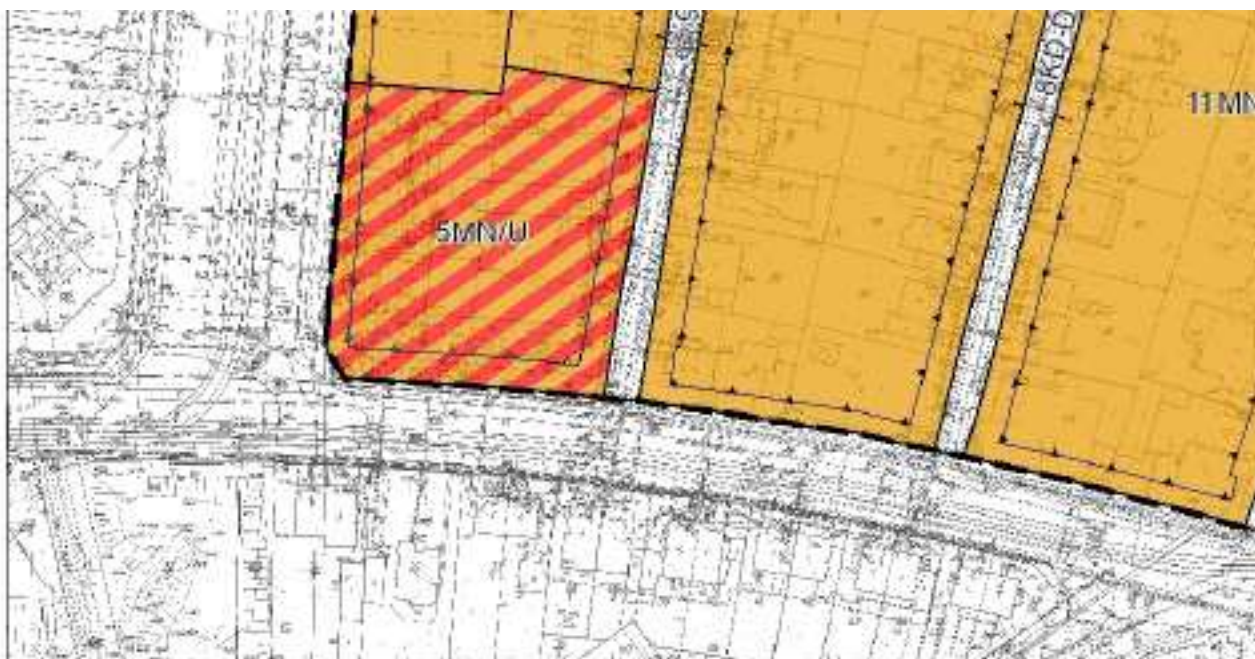
# iejscowy plan zagospodarowania prze "Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej" w I





**strzennego  
Poznaniu**





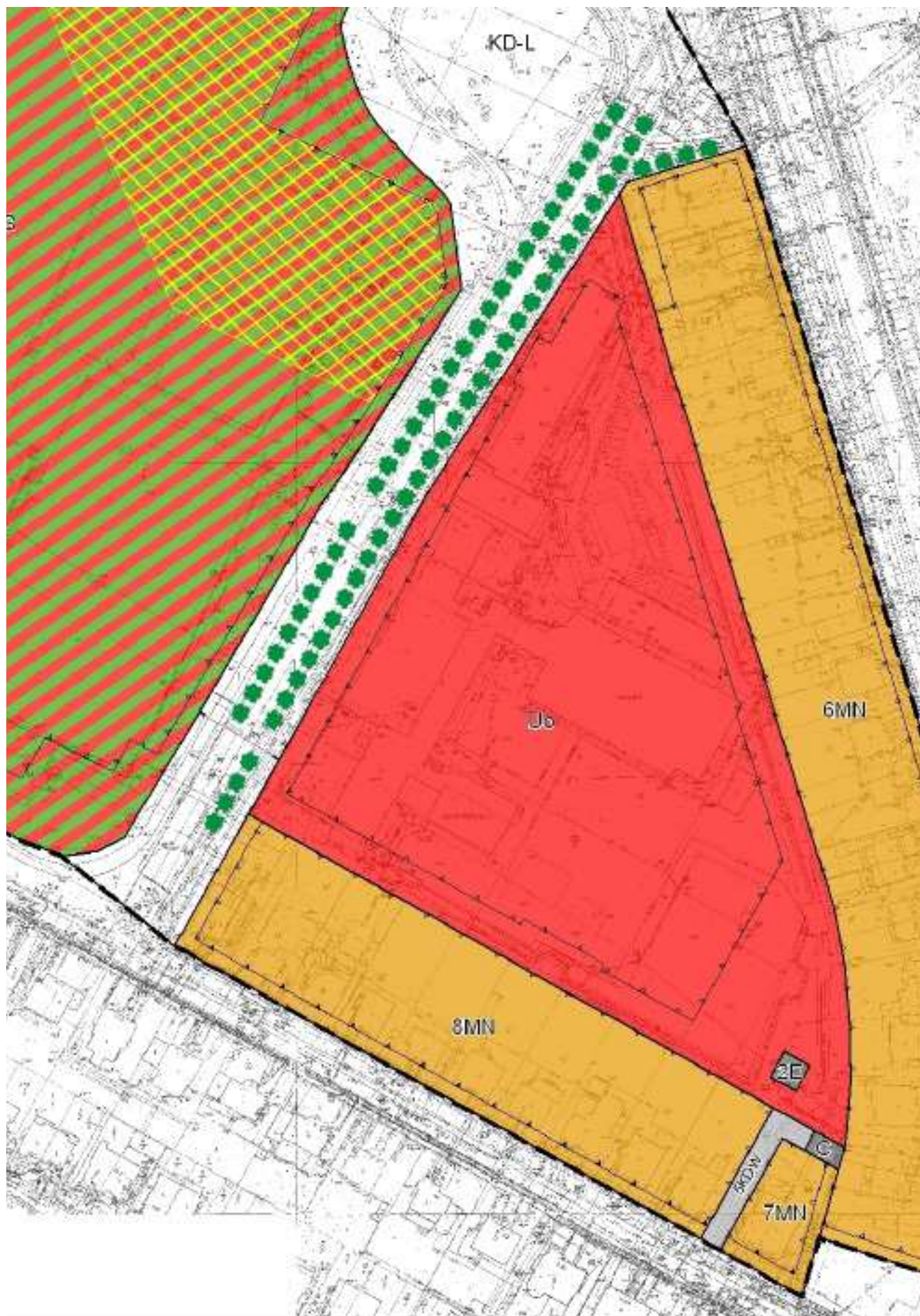
WYKYS ZE STUDIUM UMIARUPKOWAŃ I KIERUNKÓW ZABUDOWY PRZEDKOTERENNO MIASTA POZNAŃ  
(udziela Nr 43 332597/2002 RMP z dnia 10 stycznia 2003 r.)

- TERENY PRZODKOTERENNO
- 100 - TERENY ZAKAZOWANE DLA WYKONANIA ZABUDOWY
  - 101 - TERENY ZAKAZOWANE DLA WYKONANIA ZABUDOWY
- TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 12 - ULICE
  - 13 - WYDZIAŁY TERENÓW TECHNICZNYCH
  - 14 - TERENY WYKONANIA
- 15 - Ogródki

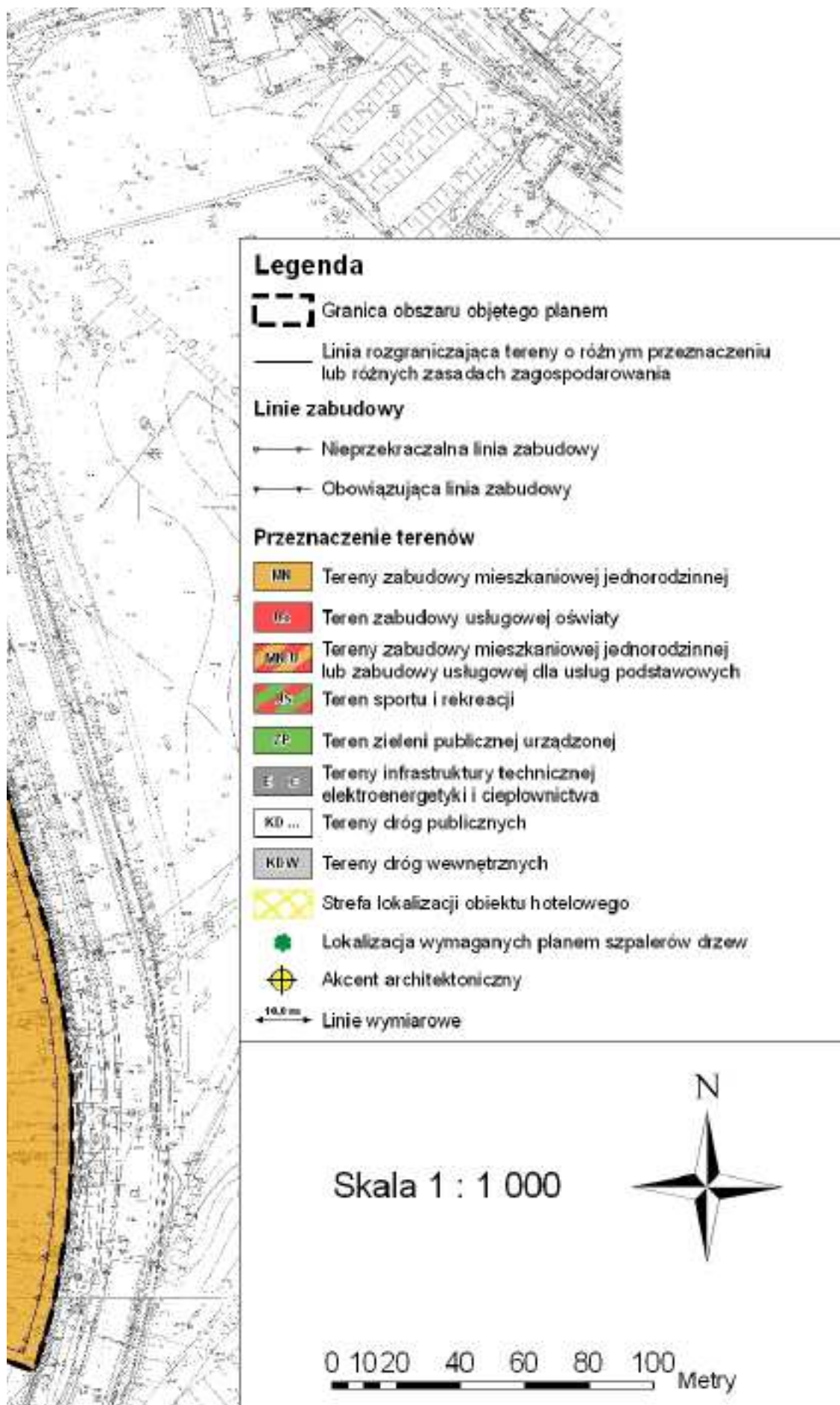












Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXXV/1032/V/2010  
Rady Miasta Poznania  
z dnia 6 lipca 2010 r.

**§1. UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA:**

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: W powołaniu się na przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 z późn zm. oraz uchwałę Rady Miasta Poznania nr XXXVII/378/V/2008 z dnia 13 maja 2008 r. zawiadamiającej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej” w Poznaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca 2009 r. do 5 sierpnia 2009 r. wnoszę do przedłożonego projektu planu uwagi, które zgłaszałem 2 - krotnie w pismach kierowanych do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i to we wniosku datowanym 24 czerwca 2008 r oraz piśmie z dnia 5 grudnia 2008 r. Zasadność zgłoszonych uwag jest konsekwencją braku odniesienia się do nich podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w dniu 20 lipca 2009 r., w której uczestniczyłem osobiście. Stwierdzenie projektanta prowadzącego, Pani Małgorzaty Kędziory, na w/w. spotkaniu, iż nie otrzymała ona żadnych wniosków przeze mnie kierowanych, w sposób oczywisty mija się z prawdą, na którą to okoliczność załączam kserokopie mojej korespondencji z prezentacjami ich doręczenia do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Trudno jest więc ocenić, czy nie uwzględnienie moich zastrzeżeń jest wynikiem analizy ich treści, czy też brakiem całkowitego zainteresowania się nimi. Nie widzę bowiem uzasadnionych przeszkód dla lokowania działalności usługowej w części południowo - wschodniej w sposób podobny do rozwiązań przyjętych w planie i dotyczących części północno - zachodniej, tym bardziej, że infrastruktura związana z przebudową ul. Winogrady w znacznym stopniu poprawia dostęp do poszczególnych nieruchomości (w tym mojej) od strony południowej. Nie znajduje podstaw dla uprzywilejowania w projekcie planu właścicieli nieruchomości położonych w części północno - zachodniej planu i uważam, że to rozwiązanie krzywdzi właścicieli nieruchomości położonych wzdłuż pierzei ulic części południowo - wschodniej (ul. Winogrady i ul. Szelałowska). Ponadto stanowczo stwierdzam, że nie uprawnione jest przewidywane w projekcie planu daleko idące ograniczenie inwestycji modernizacyjno - remontowych istniejących obiektów kubaturowych w granicach całego terenu będącego projektem opracowania. Uważam, że dla decyzji

np. o podwyższeniu budynków i lokalizacji garaży podziemnych istotne znaczenie ma podwyższenie w stosunku do stanu istniejącego ul. Winogrady, jest sprzeczne z interesem zamieszkujących na tym terenie zarówno usługodawców, jak i usługobiorców. Przedstawiając powyższe uwagi do projektu planu, wnoszę o ich rzetelną i obiektywną ocenę wszystkich gremiów, które będą decydowały o jego przyjęciu, a w szczególności do Radnych Miasta Poznania podejmujących uchwałę o zatwierdzeniu tego planu, która wprowadzi ten plan do obiegu prawnego. Wnioskodawca załączył kopie pism składanych na etapie zbierania wniosków i po dyskusji publicznej. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrady, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U - tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrady, - dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa Budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrady) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charak-

terze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) Treść uwagi: Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1 MN (od ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach, np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkoda dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w §4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) Treść uwagi: Brak jest też jasności, czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku po-

wstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt 6.2.c zapisano, że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U, dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14 MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz §5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r.



dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) Treść uwagi: Dla terenu 14 MN: - plan dopuszcza dla terenu 14 MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14 MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1MN (od strony ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach, np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkodą dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14 MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w §4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) Treść uwagi: Brak jest też jasności, czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt 6.2.c zapisano, że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5 MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5 MN/U dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kon-

tynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków na granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz §5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14 MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę, że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony



symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) Treść uwagi: Dla terenu 14MN: - plan dopuszcza dla terenu 14MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej), to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach, głównie 1 MN (od ul. Murawa), oraz innych dla zabudowy przy ulicach np. 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkoda dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w §4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) Treść uwagi: Brak jest też jasności czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt 6.2.c zapisano że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5MN/U, dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni, co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującymi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków w granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

zasadach zagospodarowania (§4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz §5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Zarzucam ustaleniom w/w. projektu planu niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Poznania. Dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 14MN dopuszczono realizację zabudowy szeregowej o parametrach do 50% zabudowy działki. W obowiązującym „Studium...” oznaczono ten obszar symbolem B1/M2n z następującymi wytycznymi: „na terenach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej M2n (szczególnie w rejonie Cytadeli – osiedla Stare Winogrody) – zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejącą zabudowę wolnostojącą o charakterze willowym”. Zwracam uwagę że na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jedynie o charakterze wolnostojącym i sporadycznie bliźniacza. Zabudowa szeregowa na tym obszarze nie występuje, więc proponowanie w projekcie planu takiej formy zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami „Studium...” i jest poważną wadą prawną uniemożliwiającą uchwalenie takiego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej.

2) Treść uwagi: Dla terenu 14MN: - plan dopuszcza dla terenu 14MN dużą dowolność zagospodarowania: - zabudowę szeregową o pow. zabudowy do 50% na działkach nie mniejszych niż 800 m kw. Lub - zabudowę wolnostojącą o pow. zabudowy do 20% dla działek większych niż 600 m kw. Jeśli dla terenu 14MN plan dopuszcza taką dowolność zagospodarowania (od zabudowy wolnostojącej do szeregowej) to dlaczego wyklucza się taką możliwość na innych terenach głównie 1MN (od ul. Murawa-), oraz innych dla zabudowy przy ulicach np. 2MN,

3MN, 4MN, 5MN. Plan czyni tylko wyjątki dla działek o szerokości mniejszej niż 10 m. Nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego dla tak nierównego traktowania właścicieli nieruchomości ze szkoda dla ładu przestrzennego całego zespołu osiedleńczego. Zawarta w planie „spolegliwość” samorządu wobec właściciela terenu 14MN jest niezrozumiała i wręcz szkodliwa przestrzennie. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasady podziału działek, sposób zabudowy działek oraz parametry zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MN zostały określone w projekcie planu w §4, ust. 6. Teren objęty planem jest w ponad 95% zainwestowany, a plan ma charakter regulacyjny. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszcza się również zabudowę szeregową.

3) Treść uwagi: Brak jest też jasności czy dla 5MN/U można lokalizować obiekt styczny do budynku na działce 14MN. W takim przypadku powstałby „megablok” zupełnie obcy dla tego rejonu objętego planem i istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Tym bardziej że w pkt 6.2.c zapisano że dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki. Brak jest też uzasadnienia dla niejednakowego traktowania działek narożnych w 1MN/U i 5MN/U – dla 1 MN/U ustalono obowiązek realizacji akcentu architektonicznego, a dla 5MN/U nie. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla odmiennego (uprzywilejowanego) traktowania właściciela nieruchomości ozn. w planie 14 MN i 5MN/U dając tak dużą dowolność kształtowania przestrzeni co sprzeczne jest z ustaleniami „Studium...” nakazującym kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Możliwa wg. planu zabudowa szeregowa na terenie 14MN i możliwość stworzenia zwartej zabudowy z zabudową na 5MN/U zakłóciłoby układ przestrzenny całego zespołu urbanistycznego objętego planem, byłoby sprzeczne ze „Studium...” i spowodowałoby pod patronatem samorządu oczywisty zgrzyt przestrzenny w tym rejonie miasta.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W jednoznaczny sposób w ustaleniach planu zakazuje się lokalizacji budynków w granicach działek będących liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§4, ust. 6, pkt 1, lit. r. oraz §5, ust. 6, pkt 1, lit. p). Nie powstanie w związku z tymi zapisami „megablok”.

6. Zgłaszający uwagę: ZIEMSKI PARTNERS, ul. Strusia 10, 60-711 Poznań.

Treść uwagi: W pierwszej kolejności wnoszę o wyłączenie w/w. nieruchomości stanowiącej własność Inwestora z granic obszaru objętego planem. Na przedmiotowej nieruchomości, położonej pomiędzy ulicami Sołtysią, Murawa, Winogrady i Gromadzką, spółka ALCO INVESTMENTS sp. z o.o., na podstawie przysługującego jej pozwolenia na budowę nr 648/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. realizuje

inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalno - biurowego. Stan realizacji inwestycji jest wysoce zaawansowany. W całości wykonano kondygnację podziemną, która ma pełnić funkcję garażu podziemnego. Trwają zaawansowane prace konstrukcyjne polegające na wykonaniu pierwszej kondygnacji nadziemnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem 14MN i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Plan nie uwzględnia istniejącej na tej nieruchomości zabudowy w postaci garażu podziemnego i realizowanej zabudowy mieszkalno - usługowej. Jakkolwiek wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie na ważność przysługującego Inwestorowi pozwolenia na budowę, to plan w projektowanym kształcie do tego stopnia ograniczy możliwość i opłacalność realizowania zamierzonej inwestycji, że straci ona dla Inwestora ekonomiczne uzasadnienie, a tym samym spowoduje dla niego ogromne szkody materialne. Uchwalanie planu miejscowego dla terenu zainwestowanego, który to plan całkowicie zmienia przeznaczenie objętej nim nieruchomości jest nieracjonalne, bo nie może zmienić ustalonego zatwierdzonym projektem budowlanym sposobu zagospodarowania i przeznaczenia nieruchomości, a jedynym skutkiem jaki wywołuje jest niczym nieuzasadnione ograniczenie praw przysługujących do nieruchomości jej właścicielowi. Jako taki, plan stanowi przejaw wykraczającej poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego, niedopuszczalnej w świetle obowiązujących przepisów, ingerencji w prawo własności nieruchomości. Realizacja na przedmiotowej nieruchomości przewidzianej planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno w formie zabudowy wolnostojącej jak i zabudowy szeregowej, jest niemożliwa ze względu na brak faktycznej możliwości podziału nieruchomości na mniejsze działki budowlane. Przedmiotowa nieruchomość obejmuje siedem działek oznaczonych numerami 2/1, 3, 4, 5, 6, 7 i 8/1. Jak wspomniano powyżej, wskazane działki zabudowane są garażem podziemnym. Realizacja na tych działkach zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub wolnostojącej wymagałaby ich scalenia, a następnie podziału. Ich dokonanie, jakkolwiek formalnie dopuszczone planem, będzie w świetle obowiązujących przepisów niemożliwe, gdyż nie spełni wymogu z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowe-

go, granice projektowanych do wydzielania działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W niniejszej sprawie, z uwagi na brak technicznych możliwości podziału istniejącego garażu przez ustawienie pionowych płaszczyzn, o których mowa w analizowanym przepisie, dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości jest niedopuszczalne. Niezależnie od tego, iż dopuszczonego planem podziału przedmiotowej nieruchomości nie da się dokonać, zagospodarowanie nieruchomości w sposób zgodny z planem jest niemożliwe z uwagi na brak faktycznej i prawnej możliwości zapewnienia działkom wchodzącym w skład przedmiotowej nieruchomości lub wydzielonym z niej w przyszłości dostępu do drogi publicznej. Gdyby na przedmiotowej nieruchomości Inwestor zdecydował się zrealizować (zgodnie z ustaleniami planu) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, to z każdej z wchodzących w jej skład w/w. działek musiałby urządzić zjazd do drogi publicznej. Zakładając, że Zarząd Dróg Miejskich zezwoliłby na lokalizację zjazdu z działki nr 2/1 na ulicę Soltysią, to w istniejącym układzie urbanistycznym pozostałych sześć zjazdów będzie musiało się odbywać przez ulicę Murawa. Ulica ta, zaliczona do klasy dróg zbiorczych (Z), jako ulica dwupasmowa, pełni i pełnić ma funkcję drogi przelotowej. Urządzenie na niej co najmniej sześciu zjazdów bez wątpienia zaburzy istniejącą w tym rejonie komunikację. Zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy Z, którą jest ulica Murawa, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Wątpliwym jest aby Zarząd Dróg Miejskich wyraził w tej sytuacji Spółce zgodę na lokalizację niezbędnej liczby (co najmniej 6) zjazdów na ulicę Murawa. Z dokumentacji planistycznej wynika, iż na żadnym etapie prac ustalenia planu miejscowego nie były konsultowane z zarządem drogi, pomimo tego, że stosownie do §19 pkt 2 zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Poznania Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Dróg Miejskich, do kompetencji Zarządu (Wydział Opiniowania i Uzgodnień) należy opiniowanie i uzgadnianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W rezultacie, zaskakujące w świetle obowiązujących przepisów jest stanowisko zaprezentowane Inwestorowi podczas spotkania w dniu 4 sierpnia 2009 r. przez pracowników Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, że uzyska on zgodę na tyle zjazdów do ulicy Murawa ile działek wydzieli ze stanowiącej jego własność nieruchomości. Bez uzyskania w tej kwestii stanowiska Zarządu Dróg Miejskich, który wydaje decyzje w przedmiocie lokalizacji zjazdu do drogi publicznej, organ nie jest w stanie stwierdzić

czy istnieje prawna i faktyczna możliwość realizacji ustaleń planu. Uzyskanie pozytywnego stanowiska Zarządu Dróg Miejskich w analizowanej kwestii jest wątpliwe. Na etapie ubiegania się przez Inwestora o warunki zabudowy dla realizowanej obecnie inwestycji Zarząd wyraził zgodę na urządzenie z przedmiotowej nieruchomości jedynie dwóch zjazdów do drogi publicznej, z czego jednego tylko zjazdu z ulicy Murawa. Niemożliwym jest w świetle powołanego przepisu oraz dotychczasowej praktyki Zarządu Dróg Miejskich urządzenie z ulicy Murawa co najmniej sześciu zjazdów. W świetle powyższego, z przyczyn faktycznych i prawnych nie da się zagospodarować przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem i w sposób, jaki ustala dla niej plan miejscowy. W rezultacie, na skutek wejścia planu miejscowego w życie, nieruchomość ta straci dla inwestora jakąkolwiek wartość ekonomiczną. Niezależnie od powyższego, wskazać należy, iż w świetle obowiązujących przepisów istnieją uzasadnione obawy co do tego czy jeśli Inwestor ukończy inwestycję objętą przysługującym mu pozwoleniem, uzyska zgodę właściwego organu administracji na dokonywanie w jej obrębie robót budowlanych (przybierających w szczególności postać modernizacji polegających na przebudowie istniejącego obiektu lub jego remoncie). Tego typu robót nie da się bowiem pogodzić z ustaleniami planu, który w miejscu realizowanego obiektu mieszkalno - usługowego przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W konsekwencji, Inwestor może napotkać ogromne trudności, jeśli w toku realizacji inwestycji będzie chciał dokonać jakichkolwiek istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego (bo te stosownie do art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego wymagają pozwolenia na budowę, którego wydanie, stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 uzależnione jest od zgodności zamierzonej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). Trudności te mogą występować również po oddaniu obiektu do użytkowania. W świetle powyższego, stwierdzić należy, iż uchwalenie planu miejscowego, który dla nieruchomości stanowiącej własność Inwestora jako jedyną dopuszczalną formę zabudowy przyjmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, narusza przysługujące Inwestorowi prawo własności nieruchomości w sposób wykraczający poza granice władztwa planistycznego gminy. Należy w tym miejscu wskazać, iż przepisy prawa nie stoją na przeszkodzie zmianie granic obszaru objętego planem miejscowym na obecnym etapie procedury planistycznej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp), granice obszaru, który ma zostać objęty planem, ustala rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W literaturze prawniczej podnosi się, że może się zdarzyć, iż ostateczny kształt granic planu miejscowego zostanie ukształtowany w toku spo-



rządzenia projektu planu. W takim wypadku, w celu zmiany granic obszaru, który ma być objęty planem miejscowym, rada gminy powinna zmienić w stosownym zakresie swoją uchwałę w przedmiocie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Stanowisko powyższe uzasadnia się w ten sposób, że Rada jako organ ustawowo odpowiedzialny za uchwalenie planu miejscowego, posiada w granicach prawa samodzielność oraz swobodę decydowania o losach wszczętej procedury planistycznej. Co istotne, uwzględnienie niniejszej uwagi na obecnym etapie procedury planistycznej nie wiąże się z koniecznością ponawiania tej procedury. Zgodnie bowiem z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2008 r., II SA/Po 630/07 „czynności podjęte w stosunku do planu miejscowego obejmującego większy teren są skuteczne w odniesieniu do planu zakreślonego dla terenu mniejszego, stanowiącego jego część” (o ile teren ten nie wykracza poza obszar wyznaczony w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu). Uwzględnieniu wniosku Inwestora nie sprzeciwiają się przepisy prawa ani wymogi zachowania ładu przestrzennego. Realizowana przez niego Inwestycja nawiązywać będzie w zakresie funkcji i parametrów do sąsiedniej zabudowy, zlokalizowanej w szczególności po drugiej stronie ulicy Murawa. Projektowana funkcja usługowa będzie stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej planowanej na nieruchomościach zlokalizowanych w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Na wypadek gdyby Prezydent i Rada nie uwzględnili uwagi o wyłączenie nieruchomości stanowiącej własność inwestora z obszaru objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Sołtysiej i Przelajowej w Poznaniu”, wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu uwag zgłoszonych w piśmie złożonym osobiście przez Inwestora, spółkę ALCO INVESTMENTS sp. z o.o. z dnia 18 sierpnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: 1. Granice projektu mpzp „Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej” zostały określone na podstawie: - analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu planu, - decyzji Prezydenta, - uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. projektu planu. Wyłączenie wnioskowanego terenu z granic opracowania skutkowałoby dla pozostałego obszaru: - zmianą granic, - podjęciem nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp - ponownym przeprowadzeniem całej procedury planistycznej łącznie ze zbieraniem uwag. 2. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej pro-

cedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem. 3. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6), lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m - ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej. 4. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Z informacji zawartych w decyzjach wydawanych dla wnioskowanej nieruchomości, a także zawartych w niniejszej uwadze wynika, że zamiarem inwestora jest realizacja jednego budynku mieszkalno-biurowego o charakterystycznej pięciosegmentowej formie z podziemną kondygnacją garażową i jednym zjazdem. 5. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleń, - infrastrukturę i komunikację. Zamiar inwestora realizacji budynku mieszkalno-biurowego nie jest zgodny z przyjętą funkcją mieszkaniową jednorodziną i nie zawiera się w definicji usług podstawowych (definicja w słowniczku §2, pkt 14). Do projektu planu zostały wprowadzone parametry zabudowy na podstawie uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14MN. Uszczegółowione zostały dodatkowo po opiniowaniu roboczym, opiniowaniu z MKUA, uzgodnieniach z Prezydentem. Sporządzającym projekt planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest Prezydent. Z udziałem Zarządu Dróg Miejskich decyduje również o uzgodnieniu lokalizacji zjazdów. W zależności od funkcji i rodzaju zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, będzie różna obsługa komunikacyjna. W tym wypadku jeden zjazd uzgodniony został dla tej konkretnej inwestycji.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości sprzedaży nam przez Urząd Miasta części działki 39/7 o powierzchni 14



m<sup>2</sup> sąsiadującej bezpośrednio z należącą do nas działką nr 39/1. W uzasadnieniu pragniemy podkreślić, że: - intencją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zapewnienie 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla każdego budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej, - obecnie z uwagi na zbyt małą szerokość działki 39/1 nie mamy możliwości zaparkowania samochodu osobowego na naszej posesji, - proponowane rozwiązanie w żaden sposób nie koliduje z dojazdami na działki sąsiednie, ponieważ wjazd na sąsiadującą działkę 38/4 (posesja przy ulicy Murawa 26) zlokalizowany jest od strony ulicy Murawa, a wjazd na działkę 39/3 i 39/6 (posesja przy ulicy Gromadzkiej 25) zlokalizowany jest od strony ulicy Gromadzkiej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan nie reguluje kwestii sprzedaży działek i administrowania terenem. Wymóg parkingowy określony w §4, ust. 10, dla terenów oznaczonych symbolem MN, egzekwowany będzie w przypadku nowych inwestycji wymagających decyzji pozwolenia na budowę lub decyzji zgłoszenia. Wnioskowana działka nr 39/7 jest częścią terenu oznaczonego symbolem 3KDW, z którego oprócz dostępu do nieruchomości wnioskodawców uwzględnić należy dostęp do pozostałych działek przyległych. Ustalenia projektu planu nie zakazują zatrzymywania i postojów na terenie 3KDW, może także dojść do porozumienia z właścicielem drogi w sprawie zajęcia fragmentu pasa drogowego na potrzeby wnioskodawcy.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: Zwracamy się z prośbą o jednoznaczne ustalenie strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej określonej na rysunku planu symbolem 3KDW. W uzasadnieniu pragniemy podkreślić, że: - na drodze wewnętrznej 3KDW odbywa się ruch pieszy osób, w tym dzieci, a także pojazdów samochodowych, - droga ta nie ma wydzielonego pasa dla ruchu pieszych, - dla zapewnienia bezpieczeństwa pieszych konieczne jest ustalenie ich pierwszeństwa wobec ruchu pojazdów, a także ograniczenie prędkości poruszania się pojazdów. Obecne zapisy w projekcie uchwały o miejscowym planie zagospodarowania ustalają lokalizację na drodze wewnętrznej 3KDW pieszo-jezdni. Zależy nam jednak, aby zapisy w miejscowym planie zagospodarowania były jednoznaczne i nie rodziły w przyszłości problemów w zakresie interpretacji przepisów prawa. Dlatego postulujemy, aby p.6 §11 planu uwzględniał lokalizację strefy zamieszkania na drodze wewnętrznej 3KDW. Zasady ruchu obowiązujące w strefie zamieszkania są określone w Kodeksie Drogowym i odniesienie tych zasad do drogi wewnętrznej 3KDW wpłynie na większy poziom bezpieczeństwa poruszających się po niej pieszych

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu określone zostały zasady zagospodarowania i parametry dla terenu

oznaczonego symbolem 3KDW, ponadto w słowniczku określona została definicja pieszo-jezdni. Plan nie może nakazać ustawienia na terenie 3KDW lub sąsiedztwie, znaków drogowych z informacją o strefie zamieszkania – są to elementy organizacji ruchu na danym obszarze.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Wnioskuję wykreślić wyznaczenie działek pod zabudowę szeregową, ponieważ nie zgadzam się na wprowadzanie zabudowy szeregowej w tak reprezentacyjnej części planowanego rejonu. Wprowadzanie dla tego terenu zabudowy szeregowej nie ma żadnego uzasadnienia, jest niezgodne ze sztuką planowania przestrzennego. Co najważniejsze, we wcześniejszym punkcie tego projektu proponuje się: „W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1) ustala się: a) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych”. A zatem propozycja z punktu 6 podpunkt „o” jest niezgodna z wcześniejszą propozycją.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na wszystkich terenach oznaczonych symbolami MN ustala się (§4, ust. 6) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych oraz dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku, gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m – ze względu na fakt ponad 95% zainwestowania na terenach zabudowy mieszkaniowej. Jedynym dużym i niezabudowanym obszarem w granicach planu jest teren oznaczony symbolem 14MN, na którym dopuszczona jest realizacja zabudowy szeregowej. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

2) Treść uwagi: Jeżeli pomimo złożonego wniosku o wykreślenie możliwości zabudowy szeregowej zapis ten zostanie wprowadzony, to wnioskuję oczywiście o zmianę: - nie większej niż 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, na zapis nie mniejszej niż 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. Sądzę, że jest to zwykły błąd literowy, a proponowana przeze mnie zmiana jest zgodna z wcześniejszymi wpisami i duchem określonym w proponowanym planie. Jako wniosek bezwarunkowy proszę przyjąć, że zabudowa szeregowa dla obszaru 14Mn jest wykluczona.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Konsekwencją uwzględnienia zapisu „nie mniejszej niż 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej” mógłby być realizowany segment zabudowy szeregowej na działce o powierzchni np. 2000 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy do 20%. Takie gabaryty

odbiegają zasadniczo od przyjętych standardów zabudowy szeregowej.

10. Zgłaszający uwagę: Mieszkańcy Winograd oraz Rada Osiedla Stare Winogrady, ul. R. Brandstattera 6, 61-659 Poznań.

1) Treść uwagi: Dla terenów MN - w §4 punkt 6.1 lit. h – postulujemy wpisać: „stosowanie jednokowej wysokości budynków w zabudowie bliźniaczej”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Sformułowanie „jednakowa wysokość” zostało zamienione na sformułowanie „jednakowe gabaryty”, na etapie opiniowania roboczego z wydziałami Urzędu Miasta w wyniku uwagi WUiA (pismo nr UA.X/7322-5/08 z dnia 16 lutego 2009 r.).

2) Treść uwagi: Dla terenu Uo – w §6 punkt 6.2 postulujemy wykreślić cały podpunkt a – dopuszczający lokalizację obiektów usługowych turystyki i rekreacji na terenie Zespołu Szkół Łączności. (Teren ZSL już obecnie jest zbyt mały, by na nim zmieścić niezbędną dużą salę gimnastyczną i boiska sportowe. Nie powinna być więc na nim dopuszczona lokalizacja jakichkolwiek innych obiektów, nie związanych bezpośrednio z pracą Szkoły.).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu przeszedł procedurę opiniowania z Wydziałami UM (roboczego) oraz formalnego opiniowania, uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu. Na żadnym z tych etapów zapisy (§6, ust. 6, pkt 1, lit. a) o dopuszczeniu na terenie Uo lokalizacji obiektów usługowych turystyki i rekreacji nie zostały zakwestionowane przez najbardziej zainteresowanych: Zespół Szkół Łączności czy też Wydział Oświaty.

3) Treść uwagi: Dla terenów KD – w §11 pkt 3.4) postulujemy poprawić zapis dopuszczający wycięcie drzew kolidujących z rozbudową dróg. Wycięcie drzew powinno być dopuszczalne – ale w zamian należy narzucić obowiązek nasadzenia nowych drzew, w ilości co najmniej równej ilości i drzew wyciętych. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Mamy w granicach planu do czynienia z obszarem zabudowanym i dużą ilością uzbrojenia w ulicach, a więc postulowany w uwadze zapis: „narzucić obowiązek nasadzenia nowych drzew, w ilości co najmniej równej ilości i drzew wyciętych”, byłby zapisem nieskutecznym. Obowiązek kompensacji drzew wynika z ustawy o ochronie przyrody i dotyczy również wyciętych drzew w ulicach.

11. Zgłaszający uwagę: ALCO INVESTMENTS SP. Z O.O., ul. Skarbka 40, 60-348 Poznań.

1) Treść uwagi: W związku ze złożeniem odrębnej uwagi przez pełnomocnika działającego w imieniu i na rzecz Alco Investments Sp. z o.o., Krystiana M. Ziemskiego (Dr Krystian Ziemiński & Partners, Kancelaria Prawna, spółka komandytowa, ul. Strusia 10, 60-711 Poznań), wnoszę o przyjęcie poniższych uwag, w przypadku odrzucenia wniosku pełnomocnika o wyłączenie ww. nieruchomości z granic ob-

szaru objętego planem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Granice projektu mpzp „Rejon ulic Sołtysiej i Przelajowej” zostały określone na podstawie: - analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu planu, - decyzji Prezydenta, - uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. projektu planu. Wyłączenie wnioskowanego terenu z granic opracowania skutkowałoby dla pozostałego obszaru: - zmianą granic, - podjęciem nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp - ponownym przeprowadzeniem całej procedury planistycznej łącznie ze zbieraniem uwag.

2) Treść uwagi: Uszczegółowienie zapisów §4 ust. 6 pkt 2 lit. g: Realizacja ustaleń planu miejscowego dla terenu 14MN wymagałoby wtórnych podziałów działek (co szerzej zostanie opisane w dalszej części pisma). W związku z tym wnoszę o uzupełnienie zapisu: „łączenie działek budowlanych oraz ich podziały wtórne zgodnie z ustaleniami planu miejscowego opisanymi lit. o.”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na terenie oznaczonym symbolem 14MN ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą, a także dopuszcza się zabudowę szeregową. Dla tych rodzajów zabudowy przyjęte zostały ustalenia dotyczące możliwości podziału działek.

3) Treść uwagi: W §4 ust. 10 pkt 1 proponuje się zmianę zapisu dotyczącego miejsc postojowych: „na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej nakaz zapewnienia na działce budowlanej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dodatkowych 2 stanowisk dla samochodów osobowych w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym wolnostojącym i bliźniaczym oraz 1 dodatkowego stanowiska w przypadku usług w budynku mieszkalnym szeregowym. Dla zabudowy szeregowej przy wprowadzeniu usług pierwotny zapis o dwóch dodatkowych stanowiskach byłby bardzo trudny do spełnienia w praktyce.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia dotyczące nakazu zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych muszą być zgodne z zapisami Polityki Parkingowej dla Miasta Poznania. W przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z definicją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z Prawa budowlanego, w §4, ust. 10, pkt 1, zostały określone wymogi dotyczące stanowisk postojowych.

4) Treść uwagi: Zasady kształtowania zabudowy. Na nieruchomości objętej niniejszymi uwagami (teren 14MN) realizowana jest w oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę nr 648/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalno-biurowego o trzech

kondygnacjach nadziemnych (wysokość budynku 11,13 m) i z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. W aktualnym stanie zrealizowana jest hala garażowa o powierzchni 3 601,67 m<sup>2</sup>, w tym parking podziemny – 2952,30 m<sup>2</sup>. Hala garażowa posadowiona jest na działkach 3, 4, 5, 6 i 7, a na działce 8/1 znajduje się wjazd/wyjazd z hali. Obecna sytuacja, gdy istniejąca hala garażowa dokonuje nieformalnego „scalenia” działek, na których jest posadowiona, skutkuje określonymi konsekwencjami prawnymi w kontekście przyszłego uregulowania stanu prawnego nieruchomości w świetle aktualnych zapisów projektu „y\*\ planu miejscowego. Hala garażowa w przypadku zabudowy części nadziemnej w sposób zgodny z ustaleniami planu może stanowić tylko i wyłącznie nieruchomość lokalową (samodzielny lokal) z udziałem w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji budynki mieszkalne (w założeniu jednorodzinne), będą mogły również stanowić tylko i wyłącznie nieruchomości lokalowe z udziałem w nieruchomości wspólnej w tym w gruncie wszystkich działek objętych inwestycją (zabudowanych halą garażową). Jest to formuła całkowicie sprzeczna z ideą samodzielnych budynków mieszkalnych, które winny stanowić nieruchomość gruntową zabudowaną z odrębną księgą wieczystą. Ponadto przeprowadzenie wtórnych podziałów działek, a co za tym idzie optymalizacja zabudowy dla tego terenu, wymagałoby przeprowadzenia procedury przyłączenia i podziału, a ta podlega ścisłym regulacjom prawnym, które uniemożliwiają wykonanie podziałów geodezyjnych przy istniejącej hali garażowej (wymóg samodzielnych ścian konstrukcyjnych dla budynków naziemnych oraz trwałych i ciągłych przegród ogniotrwałych bez przepustów technicznych). Pozostawienie zapisów planu w ich obecnej postaci skutkowałoby koniecznością wyburzenia hali garażowej w celu wykonania podziałów geodezyjnych dopuszczonych przez tenże plan. Byłoby to narażeniem inwestora na znaczące straty finansowe (wartość wykonanych prac szacuje się na kwotę ok. 4,5 mln zł, a do nich należałoby dodać również znaczące koszty rozbiórki), gdyż nie ma żadnej technicznej możliwości przeróbki hali w sposób umożliwiający logiczne podziały geodezyjne.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Zgodnie z ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek. Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14 MN, - uzyskanych opinii

MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

5) Treść uwagi: Biorąc pod uwagę powyższe (pozostawienie planu bez zmiany spowoduje brak możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości po inwestycji w wariantcie jednorodzinny postulowanym przez plan oraz brak możliwości fizycznego wykonania podziałów geodezyjnych), wnosi się o wprowadzenie zapisu, iż: „Dla terenu 14MN dopuszcza się wprowadzenie zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej bez konieczności przeprowadzanie wtórnych podziałów działek, zgodnie z następującymi zasadami: zabudowa wolnostojąca – pow. zabudowy do 20% pow. terenu, zabudowa bliźniacza – pow. zabudowy do 40% pow. terenu, zabudowa szeregowa – pow. zabudowy do 50% pow. terenu.”. Powyższy zapis jest zgodny z intencją projektową w planie miejscowym dla tego terenu, gdyż jest zbieżny z parametrami dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla danej powierzchni działki (§4 ust. 6 pkt I lit. k). Konsekwencją wprowadzenia powyższego zapisu jest uzupełnienie §4 ust. 6 pkt 2 lit. c: „Dopuszcza się (...) lokalizację budynków mieszkalnych szeregowych, wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w przypadku gdy szerokość frontu działki jest mniejsza niż 10,0 m oraz dla terenu 14 MN zgodnie z przyjętymi dla niego zasadami kształtowania zabudowy”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia w projekcie planu są: - zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań, - wynikiem uzgodnionego z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.) uwzględnienia parametrów zabudowy z tzw. Porozumienia mieszkańców z dnia 21 kwietnia 2000 r. dotyczącego inwestycji na terenie 14MN, - uzyskanych opinii MKUA w trakcie prowadzonej procedury projektu planu, - uzgodnień z Prezydentem.

6) Treść uwagi: Reasumując, dla terenu 14MN ze względu na nieodwracalne okoliczności (istniejąca hala garażowa), należy odejść od kryterium powierzchni działki jako punktu odniesienia do ustalenia powierzchni zabudowy. Racjonalne, najbardziej efektywne i zgodne z projektowanym planem miejscowym zagospodarowanie terenu wymagałoby de facto usunięcia hali garażowej. Podział działek nie będzie zatem geodezyjny, tylko funkcjonalny (umowny). Efekt wizualny natomiast pozostanie taki sam jak przy wyburzeniu hali i wykonaniu zabudowy zgodnej z planem od nowa, tj. przeprowadzenie podziałów wtórnych i realizacja zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolno stojącej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek.

7) Treść uwagi: Jednocześnie wnosi się o wprowadzenie parametru nieprzekraczalnej linii zabudowy zamiast obowiązującej (kwestia uniknięcia



ewentualnych drobnych niezgodności w przypadku realizowanej inwestycji) i przyjęcie jej na „bezpiecznym” poziomie 5,0 m.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczona w projekcie planu obowiązująca linia zabudowy ma na celu jednoznaczne wyznaczenie lokalizacji ścian budynku lub budynków sytuowanych na terenie 14MN przy ul. Mura-wa. Zobowiązuje także do zwiększenia odległości od zabudowy na sąsiednim terenie 13MN.

8) Treść uwagi: Dopuszczenie funkcji pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. Jak wcześniej wspomniano, na terenie 14MN prowadzona jest inwestycja polegająca na realizacji budynku mieszkalno-biurowego. Uchwalenie planu miejscowego w obecnym kształcie skutkowałoby istotnym naruszeniem nabytych praw właścicielskich, bowiem zakładając zrealizowanie inwestycji zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, plan miejscowy uniemożliwiłby prawidłową eksploatację i funkcjonowanie obiektu (brak możliwości przeprowadzenia jakichkolwiek działań wymagających decyzji pozwolenia na budowę np. większe remonty czy przebudowy, ze względu na zasadniczą sprzeczność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z powyższym stworzone zostałyby podstawy do ubiegania się o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), gdyż niewątpliwie na skutek uchwalenia planu, nieruchomości zyskałaby istotną wadę prawną, wpływającą na wyraźne obniżenie jej wartości rynkowej. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę z uwarunkowań wynikających dla przedmiotowego terenu z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, uchwalonego przez Radę Miasta Poznania, uchwałą nr XXXI/299/V/08 z dnia 18.01.2008 r., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znane są nam również intencje projektantów Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, którzy są zobligowani do przestrzegania wytycznych wynikających ze studium.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany zapis o „dopuszczeniu funkcji pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową”, nie jest skutecznym zapisem planistycznym. Można przyjąć, że każdy rodzaj zabudowy realizowany na terenie 14MN, zgodnie z ustaleniami planu, będzie zabudową izolującą – buforem – dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

9) Treść uwagi: W związku z powyższym w odniesieniu do kwestii funkcji terenu 14MN, wnosimy o przyjęcie rozwiązania kompromisowego, godzącego sprzeczność pomiędzy funkcją realizowanej zabudowy z ustaleniami projektu planu, poprzez dodanie w planie zapisu o możliwości lokalizacji

na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Mura-wa (jako drogi publicznej o statusie ulicy zbiorczej) usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. W IV części obowiązującego studium (Część Szczegółowa), znajduje się zapis: Na terenach mieszkaniowych (w podstrefach wskazanych w Części Szczegółowej), przewiduje się możliwość lokalizacji usług ogólnomiejskich: o wzdłuż ulic klasy Z, G, GP, GP, GPS (pod warunkiem zapewnienia prawidłowej dostępności komunikacyjnej) oraz torów kolejowych, w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową; o wzdłuż ulic klasy: Z, G, GP, GPS oraz torów kolejowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej. Przyjęcie tego zapisu umożliwiłoby pozostawienie przewidzianej przez studium zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie miejscowym, jako funkcji dla terenu 14MN, a jednocześnie umożliwiłoby prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie obiektu realizowanego w oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę, bez ewentualnych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Miasta Poznania (nie jest to intencją inwestora).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia do sporządzenia mpzp), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleń, - infrastrukturę i komunikację. W ustaleniach obowiązującego Studium określono usługi ogólnomiejskie następująco: „FUNKCJE OGÓLNOMIEJSKIE - są to funkcje usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe.”

10) Treść uwagi: Wysokość budynków na terenie 14MN. Aktualny zapis planu odnośnie wysokości, w kontekście istniejącej hali garażowej, która narzuca rzędne wysokościowe dla poszczególnych kondygnacji realizowanego budynku, powoduje, iż niemożliwe będzie zrealizowanie 2,5 kondygnacji przy limicie 7,5 m wysokości. W praktyce oznaczać będzie powstanie budynków o wysokości ok. 6 m i 2 kondygnacjach naziemnych. Proponuje się dopuszczenie trzeciej kondygnacji (półkondygnacji) jako odpowiednio cofniętej oraz nie zajmującej więcej niż 60% pow zabudowy budynku przy jednoczesnym dopuszczeniu wysokości 11,5 m. Wyczerpuje to postulat 2,5 kondygnacji (takie zresztą było pier-



wotne rozumienie pojęcia półkondygnacji) i stwarza zgodność prowadzonej inwestycji realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę z zapisami planu. Ważnym argumentem jest tutaj również kwestia dostosowania się do wspomnianego w punkcie C zapisu Studium, mówiącego o izolującej roli pierzei zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej (uciążliwości akustyczne związane z ruchem samochodowym i tramwajowym na ulicy Murawa, będą znacznie mniej odczuwalne niż przy niższej zabudowie dwukondygnacyjnej).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach projektu planu zostanie zweryfikowany parametr wysokości dla budynków na terenach MN oraz MN/U do postulowanej przez Radę Osiedla Stare Winogrody wysokości: 13,0 m w przypadku dachu stromego i 10,0 m w przypadku dachu płaskiego. Zostanie także doprecyzowana definicja 0,5 kondygnacji, przez którą należy rozumieć trzecią cofniętą kondygnację, niezajmującą więcej niż 50% powierzchni zabudowy.

## §2. UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA:

12. Zgłaszający uwagę: Alco Investments Sp. z o.o., ul. Skarbka 40, 60-348 Poznań.

1) Treść uwagi: Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sołtysiej i Przeląkowej” w Poznaniu, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami: Murawa, Słowiańska, Szelągowska oraz Winogrody w zakresie jego ustaleń dla terenu, którego spółka jest właścicielem, tj.: nieruchomości zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Murawa/Sołtysia, obręb Winiary. zapisanej w księgach wieczystych KW nr POI P/00004034/9. KW nr PO1P/00136878/1. KW nr POI P/00051271/6. KW nr POI P/00051272/3 i KW nr POI P/00000094/9, stanowiącej działki gruntu nr ew. 2/1. 3, 4, 6. 7 i 8/1 o pow. łącznej 4.139 m<sup>2</sup> oddane w użytkowanie wieczyste do dnia 5.12.2089 r. oraz prawo własności działki nr ew. 5 o pow. 808 m<sup>2</sup> wraz z istniejącym garażem podziemnym i infrastruktura techniczna. Celem złożenia uwag do projektu ww. planu miejscowego jest doprowadzenie do zgodności inwestycji realizowanej w oparciu o prawomocną decyzję pozwolenia na budowę (decyzja nr 648/2000 z dnia 23.02.2000 r.) budynku biurowo-mieszkalnego z ustaleniami tego planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kie-

runków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U – tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrody – dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U, przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa Budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich. W ustaleniach obowiązującego Studium określono usługi ogólnomiejskie następująco: „FUNKCJE OGÓLNOMIEJSKIE – są to funkcje usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe.”

2) Treść uwagi: W ramach poprzedniej procedury składania uwag, w celu osiągnięcia zgodności inwestycji z planem zaproponowano m.in.: A) wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Murawa (jako drogi publicznej o statusie ulicy zbiorczej) usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową. Zapis ten byłby zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, uchwalonego przez Radę Miasta Poznania, uchwałą nr XXXI/299/V/08 z dnia 18.01.2008 r. W IV części obowiązującego studium (Część Szczegółowa), znajduje się zapis: „Na terenach mieszkaniowych (w podstrefach wskazanych w Części Szczegółowej), przewiduje się możliwość lokalizacji usług ogólnomiejskich: - wzdłuż ulic klasy Z, G, GP, GP, GPS (pod warunkiem zapewnienia prawidłowej dostępności komunikacyjnej) oraz torów kolejowych, w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową; - wzdłuż ulic klasy: Z, G, GP, GPS oraz torów kolejowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej.”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do wnioskowanego zapisu o „wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenach mieszkaniowych wzdłuż ulicy Murawa usług ogólnomiejskich w formie pierzei zabudowy izolującej zabudowę mieszkaniową” można stwierdzić, że każdy rodzaj zabudowy realizowany na terenie 14MN zgodny z ustaleniami planu, będzie także zabudową izolującą, buforem, dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

3) Treść uwagi: B) Rezygnację z kryterium powierzchni działki jako wyznacznika możliwego do realizacji rodzaju zabudowy ze względu na istniejące podziały geodezyjne niemożliwe do zmiany przy istniejącej podziemnej hali garażowej. Proponowany zapis brzmiał: „Dla terenu 14MN dopuszcza się

wprowadzenie zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej bez konieczności przeprowadzania wtórnych podziałów działek, zgodnie z następującymi zasadami: - zabudowa wolnostojąca – pow. zabudowy do 20% pow. terenu, zabudowa bliźniacza – pow. zabudowy do 40% pow. terenu, - zabudowa szeregowa – pow. zabudowy do 50% pow. terenu.” Proponowany zapis przy interpretacji realizowanego budynku jako zespołu segmentów w zabudowie szeregowej umożliwił usankcjonowanie jego powierzchni zabudowy (realizowany obiekt ma niecałe 50% powierzchni zabudowy i składa się z ciągu szeregowych segmentów wraz z łącznikami), a przy tym pozostawał zgodny z zapisami planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie przyjęto następujące zasady kształtowania rodzaju zabudowy i pow. działki: „,k) powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla terenu 14MN nie większą niż: - 20% dla działek o powierzchni powyżej 600,0 m<sup>2</sup>, - 40% dla działek o powierzchni powyżej 350,0 m<sup>2</sup> do 600,0 m<sup>2</sup>, 50% dla działek o powierzchni do 350,0 m<sup>2</sup>) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu 14MN: - nie większej niż 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, - nie większej niż 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej”. Powyższe uwagi nie zostały uwzględnione ze względów formalnych (przyjęcie w planie dla obszaru 14MN, na którym znajduje się realizowany budynek funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza możliwości w dostosowaniu zapisów planu do realizowanej inwestycji).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się obowiązkowo zasady podziału działek.

4) Treść uwagi: W związku z powyższym, jedyną drogą uzyskania zgodności inwestycji z planem jest zmiana przeznaczenia terenu 14MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na 6MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług) z następującymi zasadami kształtowania zabudowy: a. Dopuszczalny procent zabudowy – do 50% powierzchni terenu w przypadku zabudowy usługowej (w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowanie zasad zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego), b. Ilość kondygnacji nadziemnych – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego, c. Kondygnacje podziemne – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego, d. Linia zabudowy dostosowana do realizowanego budynku – zgodnie z aktualnym projektem planu miejscowego. Mając na uwadze fakt, iż plan przewiduje tylko usługi podstawowe, a realizowany obiekt (oraz sąsiednia zabudowa usługowa) wykracza poza tą kategorię, wnosimy o wykorzystanie wspomnianego zapisu ze Studium i dopuszczenie wzdłuż ulicy Murawa jako ulicy kategorii zbiorczej usług ogólnomiejskich w formie pierzei izolującej zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody (wnioskodawca przystąpienia do sporządzenia mpzp), projekt planu ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji, parametrów oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - lokalizowanie usług podstawowych, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich, - zieleni, - infrastrukturę i komunikację.

5) Treść uwagi: Przyjęcie proponowanej zmiany funkcji pozostaje w zgodzie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania, a przede wszystkim umożliwi prawidłową eksploatację realizowanego obiektu biurowo-mieszkalnego (możliwość przeprowadzenia działań wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, np. większe remonty czy przebudowy, które w obecnym projekcie planu są uniemożliwione ze względu na sprzeczność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Ma to istotne znaczenie, biorąc pod uwagę obniżenie wartości rynkowej naszej nieruchomości po zakończeniu inwestycji. Istnieją uzasadnione obawy przed następstwami uchwalenia planu w jego obecnej postaci, a jednocześnie wątpliwy jest sens tworzenia zapisów, które w przypadku naszego terenu nie zostaną spełnione, gdyż ze względu na stan zastany spełnione być nie mogą (istniejąca podziemna hala garażowa). W obecnym kształcie projektu planu wykonanie jego zapisów oznaczałoby dla tej nieruchomości konieczność usunięcia hali garażowej, która w swej istocie stoi w sprzeczności z zasadami kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (absurdalna jest wizja domów jednorodzinnych z podziemną halą garażową, jak w budynku wielorodzinnym czy usługowym, nie wspominając o komplikacjach natury prawnej, gdzie hala garażowa dokonuje nieformalnego scalenia naszych działek i uniemożliwia przy szła regulację stanu prawnego takiej nieruchomości). Stoimy na stanowisku, iż przy obecnym stanie wiedzy o zaistniałej sytuacji, świadome tworzenie sprzeczności planu z prowadzoną inwestycją jest działaniem nie leżącym w interesie obydwu stron i nie istnieją formalne przeszkody w rozwiązaniu tego problemu poza dobrą wolą, na którą bardzo liczymy. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Inwestycja realizowana na podstawie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę (nr 648/2000 z dnia 23.02.2000 r.) budynku biurowo-mieszkalnego nie zawiera się w treści pojęć: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi

podstawowe oraz usługi ogólnomiejskie. Nie spełnia zatem podstawowego założenia – zgodności ze Studium i nie może być wprowadzona do ustaleń planu.

13. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

1) Treść uwagi: Postuluję doprecyzowanie przeznaczenia terenu, które na chwilę obecną wyznacza klarownie jedynie funkcję mieszkaniową jednorodziną w sposób, który zgodnie z obecnymi formami funkcjonowania terenu uwzględni istnienie towarzyszących i nieuciążliwych funkcji (przeznaczeń) usługowych, nie zawężając ich do niejasnej definicji „lokalu użytkowego”, o jakiej projekt MPZP mówi w par. 4, ust. 6, pkt 2a. W zamian wnoszę o zapisanie w sposób jednoznaczny, że dopuszcza się przeznaczenie części lub całości obiektu na nieuciążliwe funkcje usługowe. Komentarz i uzasadnienie: Zapisy dotyczące działki nr 67/1 zawarto w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej skrótowo MPZP) w par. 4, oznaczając teren, w jakim zlokalizowana jest działka 67/1 jako 10MN. Przywołany zapis mówi w par. 4, ust. 1 o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a jedyną dodatkową informację o towarzyszących funkcjach usługowych znaleźć można tylko w par. 2, pkt 15 – czyli zestawie pojęć stosowanych w uchwale. Pod względem metodologicznym zapis dopuszczenia funkcji usługowej (par. 2, ust. 15) jest nieskuteczny, bowiem nie jest częścią ustaleń MPZP, lecz jego warstwą informacyjną, nie noszącą znamion obliwi prawnej. Zapis par. 4, ust. 1 nie może być również uzupełniany o wskazanie, o jakim mowa w par. 4, ust. 6, pkt 2a, w którym wskazuje się dopuszczenie wydzielenia części budynku na cele „lokalu użytkowego”. Pojęcie lokalu użytkowego nie jest objaśnione w par. 2 i nie posiada delegacji prawnej, która pozwalałaby jednoznacznie i bez kontrowersji interpretacyjnych ustalić, czy chodzi tu o usługę, czy nie. Ponadto – i to jest najistotniejszy argument niniejszego wyводу – zapis par. 4, ust. 6, pkt 2a pomija stan faktyczny funkcjonowania terenów objętych ustaleniami, ich specyficzną złożoność i koegzystowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową (niekoniecznie w postaci wyodrębnionego lokalu), a także funkcji usługowej obejmującej cały obiekt (włącznie z działką). Należy tu zauważyć, że funkcje te zostały zlokalizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, dopuszczających możliwość funkcjonowania obiektów zarówno w pełni usługowych, jak i o funkcji mieszanej – pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W sytuacji, w której w zapisach projektu MPZP stosuje się uśrednienie (przywołany par. 4 mówi o ustaleniach dla czternastu terenów, od 1MN do 14MN), tym bardziej istotne staje się, by ustalenia ostatecznie przyjmowanej uchwały nie czyniły z dotychczasowych użytkowników przestrzeni osób dysponujących i gospodarujących nieruchomościami, których formy zagospodarowania w

ewidentny sposób stają się (nagle – wskutek przyjęcia uchwały) sprzeczne z przepisami prawa – tu: prawa miejscowego. O ile naturalne dla zapisów prawa miejscowego jest jego tytuł do ograniczania prawa własności, to z pewnością nie powinno być to formą prawną represyjną dla użytkowników przestrzeni. Przykładem sposobu zagospodarowania terenu, o jakim mówię, są liczne obiekty o zróżnicowanym sposobie lokalizacji i funkcjonowania lokali usługowych, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy budowlanej Remo Komplex) przy ul. Zagrodniczej 5 (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu – gabinet lekarski (w tym stanowisko USG) przy ul. Zagrodniczej 7 (teren 10MN) – typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa – biura zróżnicowanych firm (Max Bonard, kancelaria adwokacka, usługi biurowe, pośrednictwo) przy ul. Zagrodniczej HA (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielone lokale usługowe z odrębnym wspólnym wejściem, lecz obsługujące kilka podmiotów gospodarczych, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu – gabinet lekarski (stomatologiczny) przy ul. Zagrodniczej 16 (teren 9MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa (produkcyjna) - piekarnia przy ul. Zagrodniczej 20A (teren 5MN) typologia: dwie funkcje na jednej działce, odrębne budynki obsługujące odrębne funkcje, - funkcja usługowa - sklep i przedszkole niepubliczne przy ul. Zagrodniczej 22 (teren 5MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura (Lorien Foodservice) przy ul. Zagrodniczej 29A (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy ul. Kmiecej 25A (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy projektowej CAD Projekt K&A) przy ul. Kmiecej 19A (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Sunpower Solaria) przy ul. Kmiecej 22 (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (FX Partnerzy) przy ul. Zagrodniczej 20A (teren 4MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy ul. Kmiecej 13



(teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba kancelarii radcy prawnego) przy ul. Kmieciej 11 (teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - sklep i biura (firma Avanti) przy ul. Kmieciej 3 (teren 11MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski przy ul. Wójtowskiej 23 (teren 2MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - gabinety kosmetyczne i fryzjerskie przy ul. Wójtowskiej 23A (teren 2MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Centrum Kształcenia Lider) przy ul. Wójtowskiej 30A (teren 3MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa (wydawnictwo WIŚ) przy ul. Gromadzkiej 27A (i 27B - teren 1MN) - typologia: dwie funkcje na jednej działce, w jednym przypadku budynek mieszczący funkcję mieszkalną i usługową, natomiast z tytułu działki funkcja usługowa w odrębnym budynku, - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski (stomatologiczny) przy ul. Gromadzkiej 21 (teren 1MN) - typologia: brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - biura (siedziba firmy Chilli Agencja Marketingu i Reklamy) przy ul. Gromadzkiej 12A (teren 12MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura i edukacja usługowa (siedziba Vers Paris - To London) przy ul. Gromadzkiej 15 (teren 13MN) - typologia: cały teren przeznaczony na funkcję usługową, - funkcja usługowa - biura sprzedaży (siedziba firmy Ogrodowe Co Nie Co) przy ul. Sołtysiej 18 (teren 11MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem, - funkcja usługowa - przychodnia weterynaryjna przy ul. Sołtysiej 26 (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funkcja mieszkalna z usługową, wydzielony lokal usługowy z odrębnym wejściem. Powyższe liczne (a nie wszystkie) przykłady pokazują zarówno skalę zjawiska, jego niejednostkowość, jak i problemy prawne, jakie wygenerują zapisy uchwały niejasno odnoszące się do kwestii przeznaczenia terenów na usługi oraz ignorujących te funkcje realizowane w dniu dzisiejszym zgodnie z przepisami prawa. Nadmienić muszę, że na mojej działce - przy ul. Kmieciej 10A - użytkowanie jest następujące: - funkcja usługowa związana z wykonywaniem wolnego zawodu - gabinet lekarski (pracownia własna) przy ul. Kmieciej 10A (teren 10MN) - typologia: koegzystująca funk-

cja mieszkalna z usługową, brak wydzielonego lokalu usługowego z odrębnym wejściem (obecnie nie ma możliwości racjonalnego wyodrębnienia lokalu usługowego, co jednak nie oznacza, że dla uporządkowania sposobu użytkowania terenu taka inicjatywa z mojej strony w przyszłości się pojawi).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wnioskiem Rady Osiedla Stare Winogrody, ma na celu maksymalną ochronę dominującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie funkcji oraz rozwiązań komunikacyjnych. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się: - lokalizowanie usług podstawowych na terenach oznaczonych symbolem MN/U - tereny wzdłuż ul. Słowiańskiej oraz u zbiegu ulic Murawa/Winogrody - dopuszcza się na wszystkich terenach oznaczonych MN oraz MN/U, przeznaczenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 30% powierzchni całkowitej na lokal użytkowy, zgodnie z definicją Prawa budowlanego, - utrzymanie istniejących usług ogólnomiejskich. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego.

2) Treść uwagi: Postuluję zmianę wielkości granicznej określonej w projekcie MPZP dla powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na przedmiotowym obszarze. Wartość wskazaną w par. 4, ust. 6, pkt 1m, wynoszącą 35% należy zmienić dostosowując wielkość do wielkości działek i specyfiki ich użytkowania. W szczególności oznacza to konieczność obniżenia wymienionej wartości dla działek w zabudowie bliźniaczej, które - tak jak moja - posiadają garaż lub inne pomieszczenia gospodarcze w wymaganym dojeździe zlokalizowane w tylnej części działki. Wnioskowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej - 15%. Komentarz i uzasadnienie: Zapisy dotyczące działki nr 67/1 zawarto w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej skrótowo MPZP) w par. 4, ust. 6, pkt 1m, określając wymaganą wartość powierzchni biologicznie czynnej na 35%, z zastrzeżeniem, że działki o powierzchni do 350 m<sup>2</sup> mogłyby korzystać z obniżonego wskaźnika (20%) - par. 4, ust. 6, pkt 2e. Należy zauważyć, że zapis umieszczony w projekcie przyjmuje cezurę wielkości działki (350 m<sup>2</sup>) w sposób ignorujący wąskie działki bliźniacze (w tym tę, której jestem współwłaścicielem - Kmiecica 10A) i ich ograniczony potencjał do wygenerowania powierzchni biologicznie czynnej. Działka przy ul. Kmieciej 10A ma 393 m<sup>2</sup> powierzchni i zapis wymogu powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 35% powierzchni działki nie tylko odbiega od obecnego sposobu zagospodarowania (analogiczny pro-

blem dotyczy działki sąsiedniej, przy ul. Kmieciej 10) i innych działek w rejonie objętym procedurą planowania. Przypomnieć muszę, że w czerwcu 2008 roku składałem w tej sprawie opatrzone komentarzem wnioski do MPZP - teraz przywołuję wskazaną tam wielkość 15% dla takich przypadków, w których wymienione obniżenie wymogów winno być związane nie tylko z wielkością działki, ale i typem zabudowy (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa). 15% powierzchni biologicznie czynnej w przypadku działek wąskich (niekoniecznie mających tylko 10,0 m2 szerokości - moja działka ma 14,0 m2 szerokości, co nadal w znaczący sposób ogranicza możliwości jej zabudowy - głównie ze względu na zastany stan rzeczy, gdyż obejmowałem obiekt we współwłasności z chwilą funkcjonowania budynku frontowego, mieszkalnego i budynku garażowego z tyłu działki, który ostatecznie moim staraniem uległ relokacji. Dodać należy, że analogiczny problem dotyczy innych działek położonych na tym samym terenie lub sąsiednich (przykład: zabudowa działki przy ul. Kmieciej 10 - teren 10MN, zabudowa działki przy ul. Zagrodniczej 1 - teren 10MN, zabudowa działki przy ul. Zagrodniczej 9A - teren 10MN, zabudowa działki przy ul. Kmieciej 1 - teren 11MN, zabudowa działki przy ul. Zagrodniczej 18 - teren 5MN, zabudowa działki przy ul. Zagrodniczej 22 - teren 5MN, itd.), co dowodzi, że nie jest to tylko problem jednostkowy i że niniejszy postulat wynika z obiektywnych, a nie partykularnych przesłanek. Przytoczone przykłady to działki o powierzchniach większych niż 350 m2, zatem nie korzystają one z przywileju przewidzianego w projekcie MPZP obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20%, często różniąc się od podanej granicy o ledwie kilkanaście, kilkadziesiąt metrów kwadratowych (np. moja działka - 393 m2, należy do mniejszych, spośród działek bliźniaczych). Co warto także zauważyć, analiza założeń projektu MPZP pod względem wymogów co do miejsc postojowych przełożona na sposób zagospodarowania działki pozostawać będzie w sprzeczności z założeniami dotyczącymi powierzchni biologicznie czynnej. Rozważając casus przykładowej działki o powierzchni 400 m2 możemy np. założyć, że zabudowana jest w 32% (zgodnie z projektem MPZP - dopuszczalne 40%), co oznacza powierzchnię zabudowy około 130 m2, powierzchnia dojścia do budynku (chodnik 1,6\*6,0) 10 m2, powierzchnia dojazdu do garażu z tyłu działki (a tylko taki można rozważyć, by na małej działce można było myśleć o obsłudze w miejsca postojowe wymagane projektem MPZP funkcji usługowej, istniejącej przecież dziś w wielu budynkach, jak dowiodłem powyżej) to (4,0\*30,0, bo działki mają około 40 m2 głębokości) około 120 m2, powierzchnia wymaganych miejsc postojowych (2 wymagane ze wzgl. na przepisy dotyczące funkcji mieszkaniowej i co najmniej 1 ze wzgl. na funkcję usługową, czyli 3\*12,5) to niemal 40 m2, chodnik łączący dojście do budynku z dojazdem około 5 m2 (lub opaska wokół bu-

dynku), miejsce składowania odpadów około 3 m2 - łącznie 290 do 308 m2 w zależności od stopnia uwzględnienia miejsc garażowych jako postojowe i wielkości samego garażu. Powyższe oznacza, że nie sposób dla działki o powierzchni 400 m2 spełnić wymogi uchwały realizując zabudowę o powierzchni o 20% mniejszej niż wymagana jej przepisami, bo wówczas wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w tym przypadku liczbowo wyraża się to 140 m2) będzie niedotrzymany w co najmniej 10%. Podsumowując, uważam uwzględnienie powyższych uwag za kluczowe dla uzyskania poprawnego pod względem legislacyjnym kształtu uchwały jako aktu prawa miejscowego i wnoszę o skorygowanie zapisów projektu MPZP w postulowanej formie. Deklaruję gotowość do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub kontaktu (jako mieszkaniec, a nie osoba zajmująca się planowaniem przestrzennym), o ile taki skutek rozpatrywania mojej uwagi okazałby się niezbędny (tel. do biura - sekretariat 8288294, tel. kom. 609689803). Równocześnie składam podziękowanie zespołowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, która pomimo odrzucenia mojego wniosku ostatecznie podzieliła w projekcie MPZP większość sformułowanych w moim piśmie z 23 czerwca 2008 roku argumentów, kształtując zapisy w wielu przypadkach w sposób, który w znacznym stopniu - z wyjątkiem kwestii omawianych w uwagach - odzwierciedla charakter opracowywanej przestrzeni w rejonie ulic Przelajowej i Sołtysiej. Rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany procentu powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany dopuszczenia dla działek o powierzchni mniejszej niż 350,0 m2 procentu powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 15% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wygasają wydane ostateczne decyzje pozwolenia na budowę o ustaleniach innych niż zapisy uchwalonego planu miejscowego. Przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy, w tym powierzchnia zabudowy, są wynikiem uzgodnienia z Radą Osiedla Stare Winogrody (pismo z dnia 9.12.2008 r.), mają na celu ochronę istniejącej struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte parametry powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MN, są częścią składową sumy uwzględniającej w powierzchni działki także powierzchnię zabudowy i powierzchnię zainwestowaną, na którą składają się m.in. dojścia i dojazdy. Ustalony parametr powierzchni biologicznie czynnej jest wynikiem uśrednienia przyjętego w wyniku przeprowadzonych dla całego obszaru analiz parametrów zabudowy.

### §3. UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA:

1. Zgłaszający uwagę: Klub Sportowy „Posnania”,



ul. Słowiańska 78, 61-664 Poznań.

1) Treść uwagi: Klub Sportowy „Posnania” w nawiązaniu do pism: l.dz. 2557/2008 z dn. 5.12.2008 r. skierowanego do MPU w Poznaniu, l.dz. 221/2009 z dn. 30.01.2009 r. skierowanego do Dyrektora Wydziału Kultury Fizycznej UM Poznań, jak również pisma Dyrektora Wydziału Kultury Fizycznej UM Poznań skierowanego do MPU w Poznaniu z dn. 3.02.2009 r. l.dz. K.F.I.MC/7322 - 1/09 oraz korzystając z prawa wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Prosi o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego szerszego zakresu terenu objętego obszarem funkcjonalnym określanego jako strefa lokalizacji obiektu hotelowego. Naszym zdaniem obszar ten powinien rozciągać się na długości ul. Przełajowej na działkach nr 95/2, 96/2 i 97/2, w pasie jak zaznaczono na załączonym planie. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Lokalizację hotelu w projekcie planu, wskazano na terenie US – terenie sportu i rekreacji, w granicach wyznaczonej szrafem na rysunku planu „strefy lokalizacji obiektu hotelowego”. Zasięg szrafu z preferencją dla lokalizacji hotelu od ul. Słowiańskiej, a także parametry budynku hotelowego oraz sposób obsługi tego terenu, zostały doprecyzowane

i zweryfikowane w trakcie prezentowania projektu planu na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w kwietniu 2009 r. Powyższe ustalenia zostały zawarte w Opinii MKUA i zaakceptowane przez Prezydenta w trakcie prezentacji uzyskanych opinii i uzgodnień do projektu planu w czerwcu 2009 r.

2) Treść uwagi: Prosi o rozszerzenie definicji tegoż obszaru jako – strefy lokalizacji obiektów o funkcji usługowej (w tym hotelowych) i mieszkaniowej. Taka definicja pozwoli na lokalizację nie tylko obiektu hotelowego, ale także innych obiektów o funkcji usługowej powiązanych zarówno z działalnością Klubu, jak i skierowanych do całego miasta. Funkcja mieszkaniowa byłaby uzupełnieniem tej struktury, jej wysokie walory wynikałyby z unikalnej lokalizacji w sąsiedztwie obiektów sportowych i bezspornych zalet tej części dzielnicy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowane rozszerzenie definicji obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem US, o zabudowę o funkcjach usługowo-mieszkalnych, jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznań.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LXXV/1032/V/2010  
Rady Miasta Poznań  
z dnia 6 lipca 2010 r.

#### ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA POZNAŃ O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULIC SOŁTYSIEJ I PRZEŁAJOWEJ” W POZNANIU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) uchwała się, co następuje:

**§1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;

3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwe-

stycyjnego miasta Poznania;

4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Poznania;

5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§2.** Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**3614**

### **UCHWAŁA Nr LXXV/1033/V/2010 RADY MIASTA POZNANIA**

z dnia 6 lipca 2010 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia” w Poznaniu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474) uchwała się, co następuje:

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w Poznaniu, pomiędzy północną linią rozgraniczającą ulicy J.H. Dąbrowskiego, wschodnią granicą ulicy Polskiej, zachodnią granicą działki nr 10/3, ark. 22, obręb Jeżyce, południową granicą ulicy J. Meissnera, zachod-

nią granicą Os. Lotników Wielkopolskich, północną i wschodnią granicą ogrodów działkowych, południową granicą terenów przemysłowych, północną linią rozgraniczającą ulicy 5 Stycznia i zachodnią granicą działek nr 5/19 i 5/15, ark. 04, obręb Jeżyce.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brama Zachodnia” w Poznaniu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

1) akcencie architektoniczno-urbanistycznym – należy przez to rozumieć wyróżniającą się część budynku, taką jak attyka, portal, ryzalit, wykusz, balkon, fragment zadaszenia itp., podkreśloną innym materiałem wykończenia w stosunku do reszty elewacji budynku;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia symetrycznych połaci dachowych od 20° do 40°;

3) dworzec miejski – należy przez to rozumieć zintegrowane przystanki komunikacji zbiorowej, na których następuje wymiana ruchu i przesiadki pomiędzy środkami transportu pasażerskiego;