



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 19 lipca 2017 r.

Poz. 5183

### UCHWAŁA NR LII/903/VII/2017 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 11 lipca 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **klinie zieleni** – należy przez to rozumieć fragment systemu zieleni miasta Poznania, chroniący walory krajobrazowe lasów, łąk, terenów rolniczych i wód, pełniący w strukturze przestrzennej miasta funkcje ekologiczne i klimatyczne;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) **pieszko-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

- 5) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

**§ 3.** W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren zabudowy usługowej - sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO, 10ZO, 11ZO**;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs**,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KDWx, 2KDWx, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs, 18KDWxs, 19KDWxs, 20KDWxs**;
  - 8) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E**,
    - b) kanalizacji, oznaczone symbolami: **1K, 2K, 3K**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie:
  - a) zielenią wskazanych na rysunku planu stref ogrodów,
  - b) zielenią wysoką, stanowiącą zadrzewienia i zakrzewienia, o wysokości docelowej nie mniejszej niż 2,0 m, wskazanych na rysunku planu stref zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 18 pkt 6,
  - c) ogrodzeń:
    - pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem ogrodzenia przy dworze w Umultowie,
    - na terenach: **11MN, 17MN** w odległości mniejszej niż 2 m od granicy z terenem **1KD-Dxs**,
    - na terenach **ZO** oraz terenie **WS**, z uwzględnieniem pkt 3 lit. f,
    - na terenach komunikacji, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa,
- d) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) szyldów, tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych typu LED lub typu LCD,
  - f) blaszanych garaży lub blaszanych budynków gospodarczych,
  - g) w strefach ogrodów oraz w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu:
    - stanowisk postojowych dla samochodów,
    - nawierzchni nieprzepuszczalnych, w tym dla dojeżdż i dojazdów;
  - h) zieleni o wysokości większej niż 2,0 m:
    - na terenie **7KDWxs**,
    - w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny **7KDWxs** i **16MN** a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie **16MN**,
  - i) zieleni o wysokości większej niż 3,0 m pod elektroenergetyczną linią wysokiego napięcia 220kV oraz w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach, na terenach: **3ZO**, **4ZO**, **1KDWx**, **2KD-D**;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) szyldów wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
  - c) tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
  - d) ogrodzeń ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, a w przypadku lokalizacji ogrodzeń służących zabezpieczeniu urządzeń i boisk sportowych, placów zabaw - o dowolnej wysokości,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) na terenach **ZO** ogrodzeń w strefie ogrodów, wskazanej na rysunku planu, oraz ogrodzeń służących prowadzeniu gospodarki rolnej.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się:
- a) dla obszarów cennych przyrodniczo, wskazanych na rysunku planu, stanowiących element klina zieleni, utrzymanie dotychczasowego użytkowania, z wyjątkiem stref ogrodów na terenach: **7ZO**, **8ZO**;
  - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
  - c) ochronę alei kasztanowców, wskazanej na rysunku planu,
  - d) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
    - na terenach: **MN**, **MN/U**, **E**, **K** oraz terenie **UK**, odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej,
    - na terenach **ZO** oraz terenie **US**, zagospodarowanie w granicach terenu,
    - z terenu **KD-L** odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach terenu,
    - na terenach: **KD-D**, **KD-Dxs**, **KDW**, **KDWx**, **KDWxs** zagospodarowanie w granicach terenu, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:
- a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów:
    - **MN** oraz terenu **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **UK** – w przypadku budynków związanych z kultem religijnym mieszczących lokale mieszkalne – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

b) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach terenu **UK** z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;

3) dopuszcza się:

- a) nowe nasadzenia drzew i krzewów w miejscach niekolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną oraz układem komunikacyjnym, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. h oraz i,
- b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych,
- c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z wyjątkiem pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) zachowanie, wskazanych na rysunku planu:

- a) dworu w Umultowie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1025/A, na terenie **21MN**, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) alei kasztanowców, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 2192/A, na terenie **1KD-Dxs**;
- 2) zakaz nadbudowy i rozbudowy dworu w Umultowie;
- 3) ochronę obszaru dawnego założenia dworsko-parkowo-folwarcznego, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach dróg publicznych ustala się stosowanie, w granicach poszczególnych terenów, spójnych elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, oświetlenie oraz nawierzchnie.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a, c oraz f oraz § 18 pkt 4,
- b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z uwzględnieniem pkt 2 lit. d i e,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - 60% na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 32MN**,
  - 55% na terenach: **19MN, 21MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**,
  - 50% na terenach: **18MN, 20MN, 22MN**,
- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e i f, nie większą niż:
  - 20% na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 10MN, 15MN, 21MN, 23MN, 30MN**,
  - 25% na terenach: **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 19MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**,
  - 30% na terenach: **16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 22MN**,
  - 35% na terenie **24MN**,
- e) na terenach: **31MN, 32MN, 33MN** powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 230 m<sup>2</sup>,



- f) w przypadku lokalizacji na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 36MN** budynku garażowego lub gospodarczego powierzchnię jego zabudowy nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- g) wysokość budynku mieszkalnego:
- do 9,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
  - do 12,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego na terenach: **18MN, 20MN**,
  - do 5,5 m na terenie **32MN**,
- h) wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- i) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z uwzględnieniem pkt 2 lit. g,
- j) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b, nie mniejszą niż:
- 350 m<sup>2</sup> na terenach: **18MN, 20MN**,
  - 600 m<sup>2</sup> na terenie **19MN**,
  - 700 m<sup>2</sup> na terenie **36MN**,
  - 900 m<sup>2</sup> na terenie **31MN**,
  - 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 14MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 33MN**,
  - 1200 m<sup>2</sup> na terenie **35MN**,
  - 1300 m<sup>2</sup> na terenach **16MN, 17MN**,
  - 1500 m<sup>2</sup> na terenach: **10MN, 15MN, 24MN, 30MN, 32MN, 34MN**,
  - 2000 m<sup>2</sup> na terenach: **1MN, 4MN, 5MN, 12MN, 21MN, 23MN**,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 7 lit. a,
- l) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym dróg publicznych położonych poza granicą planu, oraz do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się:
- a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, łączniki, nadwieszania, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
- b) wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 lit. j:
- na terenie **32MN**, dla powiększenia działki budowlanej zlokalizowanej na terenie **31MN**,
  - na terenach: **16MN, 23MN**, powstałej w wyniku wydzielenia dróg wewnętrznych: **7KDWxs, 10KDWxs**,
  - na terenie **11MN**, powstałej w wyniku wydzielenia drogi publicznej **2KD-L i 5ZO**,
- c) w przypadku obowiązującej linii zabudowy wycofanie części budynku o nie więcej niż 40% długości elewacji budynku,
- d) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych na terenach: **35MN, 36MN**,
- e) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych lub bliźniaczych na terenach: **18MN, 20MN**,
- f) lokalizację:
- wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu, w głębi działki budowlanej,
  - garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego,

- wiat, altan i oranżerii,
- boisk, kortów tenisowych, bieżni, przydomowych basenów i oczek wodnych,
- g) dachy płaskie na terenach: **22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**,
- h) zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
- i) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- j) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków bliźniaczych lub szeregowych, zgodnie z parametrami określonymi w planie.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a oraz c,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. d, nie większą niż 25%,
  - d) w przypadku lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego powierzchnię jego zabudowy nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
  - e) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. f,
  - f) wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - g) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
  - h) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 7-8,
  - j) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, łączniki, nadwieszania, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) w przypadku obowiązującej linii zabudowy wycofanie części budynku o nie więcej niż 40% długości elewacji budynku,
  - c) lokalizację:
    - wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu, w głębi działki budowlanej,
    - garażu dobudowanego do budynku,
    - wiat, altan i oranżerii,
    - boisk, kortów tenisowych, bieżni, przydomowych basenów i oczek wodnych,
  - d) lokalizację kondygnacji podziemnych.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 8;

- 2) lokalizację budynków i obiektów kultu religijnego, z dopuszczeniem budynków z nimi związanych, mieszczących lokale mieszkalne lub usługowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość nie większą niż:
  - a) 15,0 m dla budynków, z uwzględnieniem lit. b i c,
  - b) 20,0 m dla budynku kościoła,
  - c) 40,0 m dla dominanty przestrzennej w formie wieży lub dzwonnicy;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 8) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, łączniki, nadwieszania, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylne zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m;
- 9) lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m lub pieszo-rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 19 pkt 7-9;
- 11) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

- 1) ustala się:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 3,
  - c) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 pkt 7-9,
  - d) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym drogi publicznej położonej poza granicą planu;
    - 2) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, urządzeń sportowych, placów zabaw;
    - 3) zakazuje się lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) ustala się zachowanie zbiornika wodnego jako otwartego;
- 2) zakazuje się umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną wegetację roślin;
- 3) dostęp do dróg publicznych poprzez tereny sąsiednie.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO, 10ZO, 11ZO**:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, w tym: pól, łąk, zadrzewień,
  - b) zachowanie zbiorników i cieków wodnych jako otwartych,
  - c) na terenie **6ZO** lokalizację ciągów pieszych o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m lub pieszo-rowerowych o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w przypadku lokalizacji ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, stosowanie nawierzchni przepuszczalnej,
  - e) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) miejsc postojowych dla samochodów,
- b) stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, innych niż wymieniony w pkt 1 lit. c, z uwzględnieniem pkt 1 lit. d.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 4) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 5) dowolną geometrię dachu;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K, 2K, 3K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków oraz obiektów związanych z magazynowaniem i tłoczeniem ścieków;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu,
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 3,6 m;
- 5) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs**, ustala się:

- 1) dla terenu **1KD-L** lokalizację elementów pasa drogowego, spójnych z zagospodarowaniem przyległej drogi, położonej poza granicami planu;
- 2) dla terenu **2KD-L**:
  - a) lokalizację jezdni,
  - b) lokalizację obustronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany jednego z chodników na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 3) dla terenu **1KD-D** lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 4) dla terenu **2KD-D**:
  - a) lokalizację jezdni, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) na odcinku graniczącym z terenem **3ZO** lokalizację elementów pasa drogowego, spójnych z całościowym zagospodarowaniem tej drogi położonej częściowo poza granicami planu;
- 5) dla terenu **3KD-D** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 6) dla terenów: **1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs** lokalizację:
  - a) pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem lit. c oraz z uwzględnieniem § 19 pkt 5,
  - b) placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu dróg na terenie **3KD-Dxs**,
  - c) jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika na terenie **4KD-Dxs** na odcinku graniczącym z terenem **UK**,

7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na terenie **1KD-Dxs**.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs, 18KDWxs, 19KDWxs, 20KDWxs, 1KDWx, 2KDWx**, ustala się:

- 1) dla terenów: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 2) dla terenów: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs, 14KDWxs, 15KDWxs, 16KDWxs, 17KDWxs, 18KDWxs, 19KDWxs** lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) dla terenu **20KDWxs**:
  - a) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w miejscu przewężenia terenu lokalizację chodnika, stanowiącego połączenie z ciągiem pieszym poza granicami planu;
- 4) dla terenów: **1KDWx, 2KDWx**:
  - a) lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - b) zakaz lokalizacji jezdni, pieszo-jezdni, stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) szerokość:
  - a) dla jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, z uwzględnieniem § 19 pkt 5,
  - b) dla pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, z uwzględnieniem § 19 pkt 5,
  - c) dla chodnika nie mniejszą niż 1,5 m,
  - d) dla ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3,0 m.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 220kV, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 6;
- 2) uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji nie mniejszej niż 1,0 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasów;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach komunikacji oraz na terenach **ZO** oraz terenie **US**;
- 6) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 220kV, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, na terenach: **3ZO, 4ZO, 1KDWx, 2KD-D**.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasę dróg publicznych:
  - a) lokalną dla terenów: **1KD-L, 2KD-L**
  - b) dojazdową dla terenów: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs**;
- 3) parametry dróg zgodnie z klasyfikacją i ustaleniami planu;

- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni oraz pieszo-jezdni;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;
- 7) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie 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 każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem pkt 9,
  - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - i) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - j) na każdym 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - k) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-j: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 15 stanowisk postojowych,
  - b) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 20 stanowisk postojowych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych,
  - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
  - e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
  - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
  - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
  - h) na każdym 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych,
  - i) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-h: 15 stanowisk postojowych;

9) dla terenu **UK** dopuszczenie zaliczenia miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach **3KD-D** i **US** do bilansu miejsc postojowych.

**§ 20.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. b,

b) na terenach: **3KD-Dxs**, **7KDWxs** lokalizację podziemnej przepompowni ścieków.

**§ 21.** Obszar objęty planem w części położony jest w strefie występowania udokumentowanych zasobów węgla brunatnego w kategorii D, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

**§ 24.** 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 2 do uchwały Nr LII/903/VII/2017  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 11 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**1.1 Treść uwagi:** Sprzeciw wobec przeznaczenia znacznej części działek położonych przy ul. Cynamonowej (działki nr 373/51, 373/48, ark. 07 obręb Umultowo) i ul. Rumiankowej (działka nr 379/1 ark. 07 obręb Umultowo) na tzw. tereny zielone, wyłączone spod zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na walory przyrodnicze obszarów, które obejmują wnioskowane fragmenty działek, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium fragmenty przedmiotowych działek znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO\*** – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, oraz **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

**1.2 Treść uwagi nr:** Brak zgody na ustalenia organu dotyczące proponowanej wielkości działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustalona w ww. projekcie planu, mieści się w zakresie od 350 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>. Wielkość działek poniżej 1000 m<sup>2</sup> wynika z istniejącego zagospodarowania (np. istniejąca zabudowa szeregowa przy ulicy Rumiankowej).

Większość terenów przeznaczonych w projekcie mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazana jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2014 r. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. W Studium określono dla terenu MN\* minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>. W związku z tym minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej wolno stojącej), wyznaczonych w ww. projekcie mpzp, zawiera się w przedziale od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przy czym działki powyżej 1000 m<sup>2</sup> wynikają z zapisu Studium – na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

## § 2

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Prośba o uwzględnienie w projekcie mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu działek nr 123/18 i 123/24, ark. 09, obr. Umultowo.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren położony poza granicami projektu planu. Ww. działki objęte są procedurą sporządzania innego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## § 3

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:**

Prośba o umożliwienie lokalizacji na części działki nr 98/1, ark. 04, obr. Umultowo, w ramach terenu oznaczonego symbolem 5MN, zabudowy jednorodzinnej o minimalnej wielkości działki nie mniejszej niż 1.000 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren 5MN położony jest bezpośrednio przy terenach wyłączonych z zabudowy w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku (oznaczenie ZO i ZO\*). Zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, zawartymi w Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

**§ 4**

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:**

Prośba o wyłączenie działki nr 373/38 arkusz 07, obręb Umultowo z granic opracowania projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie, zgodnie z załączonymi koncepcjami, fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

**§ 5**

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:** Prośba o wyłączenie działki nr 373/37 arkusz 07, obręb Umultowo z granic opracowania projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie, zgodnie z załączonymi koncepcjami, fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

## § 6

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**6.1 Treść uwagi:** Sprzeciw wobec przeznaczenia znacznej części działek położonych przy ul. Cynamonowej (działki nr 373/51, 373/48, ark. 07 obręb Umultowo) i ul. Rumiankowej (działka nr 379/1 ark. 07 obręb Umultowo) na tzw. tereny zielone, wyłączone spod zabudowy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na walory przyrodnicze obszarów, które obejmują wnioskowane fragmenty działek, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium fragmenty przedmiotowych działek znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO\*** – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, oraz **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

**6.2 Treść uwagi nr:** Sprzeciw wobec zróżnicowanej wielkości powierzchni działek budowlanych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustalona w ww. projekcie planu, mieści się w zakresie od 350 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>. Wielkość działek poniżej 1000 m<sup>2</sup> wynika

z istniejącego zagospodarowania (np. istniejąca zabudowa szeregowa przy ulicy Rumiankowej).

Większość terenów przeznaczonych w projekcie mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazana jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2014 r. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. W Studium określono dla terenu MN\* minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>. W związku z tym minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej wolno stojącej), wyznaczonych w ww. projekcie mpzp, zawiera się w przedziale od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przy czym działki powyżej 1000 m<sup>2</sup> wynikają z zapisu Studium, iż na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

**6.3 Treść uwagi:** Brak zgody na wydzielenie drogi wewnętrznej 7KDWxs na działce nr 379/1 ark. 07 obręb Umultowo oraz propozycja przeniesienia drogi na teren Skarbu Państwa, który znajduje się w sąsiedztwie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Droga wewnętrzna 7KDWxs została wyznaczona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów do niej przyległych. W kontekście ich obsługi, w bezpośrednim sąsiedztwie działki 379/1 nie ma działki Skarbu Państwa, która mogłaby być przeznaczona pod realizację drogi. Teren 7KDWxs wyznaczony został głównie z działki nr 380/1, zaś tylko w niewielkim fragmencie z działki nr 379/1.

## § 7

Uwaga wniesiona przez Polską Spółkę Gazownictwa, Oddział w Poznaniu.

**Treść uwagi:** Prośba o wyłączenie wszystkich lub części działek położonych na terenie oznaczonym symbolem 7ZO będących w zasięgu sieci gazowej z granic opracowania projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie, zgodnie z załączonymi koncepcjami, fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

## § 8

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne

**Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na poszerzenie łącznika do ul. Huby Moraskie poprzez zabranie pasa 4,0 m z działek 290/11, 290/3, 290/9, 290/10, 291/4, ark. 25, obr. Morasko na drogę dojazdową. Poszerzenie tej drogi o 4,0 m jest zbędne. W przypadku konieczności poszerzenia łącznika do ul. Huby Moraskie powinno nastąpić ono poprzez wydzielenie pasa 4,0 m w kierunku odwrotnym (południowym) z niezagospodarowanych działek nr 289/5, 289/3.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obecnie dojazd do działek: 290/11, 290/3, 290/9, 290/10, 291/4, ark. 25, obr. Morasko, odbywa się działką użytą jako droga o szerokości 4.0 m. Jednak na wysokości wjazdów na posesje kilku właścicieli wycofało linię ogrodzeń do szerokości 8.0 m, co wynika z trudności wykonania manewru skrętu przy istniejącej szerokości drogi. Zgodnie z projektem zakłada się poszerzenie korytarza drogi z terenów przeznaczonych pod zabudowę do szerokości 8.0 m, chroniąc tym samym teren leśny przed dalszym przekształcaniem. Droga ma charakter pieszo-jezdny i powinna być wyposażona w nawierzchnię o szerokości nie mniejszej niż 4,5 metra. Ze względu na manewry związane ze zjazdami na posesję pieszo-jezdni nie może być lokalizowana na linii ogrodzeń i naruszać skrajni lasu. Równie istotny jest stan uzbrojenia obecnej działki drogowej, która nie posiada kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wyposażona jest jedynie w sieć wodociągową, gazową, kable energetyczne. Dla wprowadzenia kanalizacji niezbędne będzie poszerzenie drogi, co wynika ze strefowania sieci, a także zapewniania dostępu pojazdów technicznych (zgodnie z wymogami AQUANETU drogi takie powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 8.0 m).

## § 9

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną – właściciela nieruchomości położonych przy ul. Huby Moraskie (działki nr, 292/21-38, 292/59, 293/15, 293/17-22, 290/7, ark. 25 obręb Morasko).

**Treść uwagi:** Sprzeciw wobec przeznaczenia działek na tereny zieleni.



**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na walory przyrodnicze obszarów, które obejmują wnioskowane działki, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowe działki znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO\*** – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, oraz **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

## § 10

Uwaga wniesiona przez Agencję Inwestycyjną – właściciela nieruchomości położonych przy ul. Rumiankowej (działki nr 296/1 i 297/3, ark. 22, obręb Morasko).

**10.1 Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 1ZO w całości na teren MN z możliwością podziału terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni wynoszącej 1000 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na kwestie środowiskowe obszaru, który obejmuje wnioskowane nieruchomości, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowy obszar znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu

terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

**10.2 Treść uwagi:** Wnoszę o określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 1000 m<sup>2</sup> dla terenów 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenów 2MN i 3MN projekt planu zakłada powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszących 1000 m<sup>2</sup>. Natomiast tereny 1MN i 4MN położone są bezpośrednio przy terenach wyłączonych z zabudowy w Studium (oznaczenie ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem). Zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

**10.3 Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę granic opracowania projektu planu miejscowego i przesunięcie jej aż do północnej granicy dz. nr 297/3.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Kryterium wyznaczenia granicy obszaru opracowania projektu planu była północna granica terenów wskazywanych, zgodnie z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium, pod zabudowę.

**10.4 Treść uwagi:** Wnoszę o nieposzerzanie pasa zadrzewień olsowych biegnących wzdłuż Strumienia Różanego. Istniejące pasy zieleni wysokiej stanowiące północną granicę dz. 297/3 oraz wschodnią granicę działek 297/3 i 296/1 są wystarczające do utrzymania ciągłości ekologicznej tego obszaru i doskonale wpisują się w klinowo-pierścieniowy system zieleni miasta Poznania. Zmarginalizowanie w projekcie planu zadrzewień porastających parów po stronie wschodniej dz. 297/3 i 296/1 a wprowadzenie sztucznie (przy dużej różnicy terenu) nowego korytarza (IZO) stwarza dużo większe zagrożenie dla bytującej tam flory i fauny.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na kwestie środowiskowe obszaru, który obejmuje wnioskowane nieruchomości, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowy obszar znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki



i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa. Natomiast wschodnie części działek nr 297/3 i 296/1 położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednakże wskazane linie zabudowy uniemożliwiają w zasięgu istniejącego pasa zadrzewień lokalizację zabudowań, stanowisk postojowych dla samochodów oraz nawierzchni nieprzepuszczalnych, w tym dla dojazdów i dojazdów (fragment tego terenu określony został jako strefa zieleni). Szerokość strefy zieleni wyznaczona została w sposób uwzględniający obecne występowanie zadrzewień.

**10.5 Treść uwagi:** Bulwersujące jest jednak to, że całe dotychczasowe uzasadnienia nowego korytarza (IZO) jest oparte (podobno) na opracowaniu ekofizjograficznym (co pokazano podczas dyskusji publicznej w dniu 18.04.2017 r.) na którym nie ma takiego korytarza (plan w załączeniu). Jak widać z tego planu tereny zielone były w przeważającej większości po południowej stronie naszych działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W opracowaniu ekofizjograficznym do projektu mpzp Morasko-Radojewo-Umultowo, cz. I Delimitacja obszarów o wiodącej funkcji ekologicznej (A. Czaban, M. Mielcarek, J. Borysiak, A. Siekierska, J. Pudliszak, A. Kijowski, Poznań, 2003 r.) na mapie pokazywanej podczas dyskusji publicznej, pt. „Uwarunkowania do kształtowania optymalnej struktury krajobrazu na poziomie regionalnym i lokalnym”, przedmiotowy teren nie został wyznaczony jako wyłączony z zabudowy. Jednak podczas procedury sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Morasko – Umultowo – Radojewo cz. A, po złożeniu przez Agencję Inwestycyjną pisma wraz z opracowaniem obejmującym inwentaryzację zieleni w obrębie działek 296/1 i 297/3, zwrócono się do współautorki opracowania ekofizjograficznego z zapytaniem, czy zasadna jest jego aktualizacja. Otrzymano odpowiedź, że granice terenów cennych przyrodniczo, wydzielonych w Studium z 2008 roku jako B5-ZKO oraz B5-ZKO<sub>1</sub> (w obecnym Studium ZO i ZO\*), są właściwe dla prawidłowego stanu ochrony populacji zwierząt i roślin funkcjonujących w sieci korytarzy ekologicznych obszaru Morasko – Radojewo – Umultowo, tworząc przestrzennie spójną całość z klinowo-pierścieniowym systemem zieleni miasta Poznania.

## § 11

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**11.1 Treść uwagi:** Zmiana powierzchni minimalnej działki na terenie oznaczonym symbolem 5MN z minimum 2000 m<sup>2</sup> na minimum 1500 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren 5MN położony jest bezpośrednio przy terenach wyłączonych z zabudowy w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku (oznaczenie ZO i ZO\*). Zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawartymi w Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji.

**11.2 Treść uwagi:** Granice opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pokrywają się z granicami działki nr 99/1 pozostawiając małe kliny terenu od północy i wschodu opracowania.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Kryterium wyznaczenia granicy obszaru opracowania projektu planu była północna granica terenów wskazywanych pod zabudowę, zgodnie z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium,.

**11.3 Treść uwagi:** W wypadku pozytywnego załatwienia wniosku prosimy o wydłużenie drogi KDW jak zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 /kierunek wschodni/.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na nieuwzględnienie uwagi 11.1 nie było uzasadnienia dla wydłużania drogi KDW.

## § 12

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu nieruchomości znajdującej się przy ulicy Waniliowej w Poznaniu na działce nr 373/39 (arkusz mapy 07, obręb Umultowo) poprzez oznaczenie jej jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie o wprowadzenie zmiany w projekcie miejscowego planu, iż część przedmiotowej nieruchomości tj. część południowa działki od granicy obszaru cennego przyrodniczo – przewidziana jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na walory przyrodnicze obszarów, które obejmują przedmiotową działkę, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowa działka znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO\*** – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni, oraz **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

### § 13

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**13.1 Treść uwagi:** W projekcie planu nie zapewniono strefy ochronnej wokół jeziora Umultowskiego pozwalającej na ochronę siedlisk cennych i licznych gatunków flory i fauny występującej w jego sąsiedztwie. W projekcie planu wskazano kolejne obszary zabudowy ściśle okalającej jezioro.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wprowadza nową zabudowę w sąsiedztwie Jeziora Umultowskiego jedynie w północnej części obszaru – tereny 16MN i 17MN oraz w części południowej na terenach 22MN, 32MN i 33MN. Pozostałe tereny to obszar już w większości zainwestowany. Zaznaczyć należy, iż pomiędzy terenem WS – Jeziorem Umultowskim, a terenami pod zabudowę projekt planu wyznacza wyłączony z zabudowy teren zieleni, oznaczony symbolem **8ZO**, dla którego zakazuje m.in. lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących gospodarce rolnej. Celem wyznaczenia tego terenu jest utrzymanie funkcji przyrodniczych na obszarze okalającym jezioro, pozwalających na ochronę siedlisk cennych i licznych gatunków flory i fauny, a także poprzez wprowadzenie do ustaleń ww. zakazu lokalizacji ogrodzeń – zachowanie obecnie istniejącej łączności terenu **8ZO** z sąsiednimi terenami zieleni otwartej, w tym również zlokalizowanymi poza granicami projektu planu, które pełnią obecnie funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, umożliwiających migracje

fauny. Ponadto zaznaczyć należy, że zasięg wyznaczonych w projekcie planu terenów przeznaczonych pod lokalizację nowej zabudowy jest zdeterminowany i pokrywa się z zasięgiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

**13.2 Treść uwagi:** Teren 17KDWxs oraz teren 32MN należy wyłączyć z zabudowy, a maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora powinna być wyznaczona jako kontynuacja zabudowy kościoła i domu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Poznania z 23 września 2014 roku tereny wskazane w planie jako 17KDWxs i 32MN znajdują się na obszarze o kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wynika z przeprowadzonej wizji terenowej oraz archiwalnych zdjęć (dostępnych na google maps street view) w obrębie niezainwestowanych jeszcze działek na terenie 31MN, istniejąca szata roślinna nie wykazuje różnic w składzie gatunkowym w stosunku do terenu 32MN. Dlatego też na terenie 32MN nie ograniczono linii zabudowy. Jednak zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskazanymi w obowiązującym Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczym, zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, w tym obniżaniu wysokości. Dlatego też w projekcie planu dla terenu 32MN ustalono bardziej restrykcyjne parametry zabudowy, m.in.: wysokość tylko do 5,5 m, powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy do 230 m<sup>2</sup>.

Linie zabudowy od strony jeziora na terenie 32MN, wyznaczone w projekcie planu, są liniami, które służą lokalizacji zarówno budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych oraz takich obiektów, które zostały dopuszczone w projekcie planu, jak np. altany czy oranżerie. Część linii zabudowy, jak np. na terenie 22MN, została wyznaczona tak, aby uwzględniać wydane decyzje o warunkach zabudowy. Natomiast celem wyznaczenia linii zabudowy, a co się z nią wiąże – strefy ogrodów na terenach 31MN i 32MN, było utrzymanie minimalnej odległości pomiędzy budynkami na przylegających do siebie terenach. Jeśli chodzi o teren 33MN, to biorąc pod uwagę argumentację za lokalizacją linii zabudowy od strony jeziora wskazaną dla terenów sąsiednich, w tym terenu UK, nie ograniczono jej. Istotny jest również fakt, iż w celu umożliwienia dojścia czy wglądu na jezioro, po wschodniej stronie kościoła ustalono lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

**13.3 Treść uwagi:** Znaczna część działki (nr 95/1) to obszar bezpośrednio przyległy do jeziora, trzcinowisko i zarośla bardzo cenne i bogate w siedliska flory i fauny. Dopuszczenie w planie lokalizacji na tym obszarze zieleni otwartej lokalizacji ogrodów, a więc ogrodzonych terenów zamkniętych dla zwierząt i pozbawionych niezbędnej dla nich roślinności zniszczy ten cenny ekosystem.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Jak wynika z przeprowadzonej wizji terenowej oraz archiwalnych zdjęć (dostępnych na google maps street view) w obrębie niezainwestowanych jeszcze działek na terenie 31MN, istniejąca szata roślinna nie wykazuje różnic w składzie gatunkowym w stosunku do terenu 32MN. Wprowadzenie na teren 32MN możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pociągnie więc za sobą identyczne skutki oddziaływania na środowisko przyrodnicze (w tym na szatę roślinną, faunę, środowisko gruntowe i wodne), jakie wystąpiły już na znacznej części sąsiedniego terenu 31MN w związku z realizacją istniejącej tu zabudowy. Jednak zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskazanymi w obowiązującym Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, w tym obniżaniu wysokości. Dlatego też w projekcie planu dla terenu 32MN ustalono bardziej restrykcyjne parametry zabudowy, m.in.: wysokość tylko do 5,5 m, powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy do 230 m<sup>2</sup>.

Zawraca się również uwagę na fakt, iż nie jest prawdą, że lokalizacja na terenie 32MN zabudowy oraz drogi wewnętrznej na terenie 17KDWxs spowoduje całkowitą degradację ekosystemu. Pomiędzy terenem 32MN a trzcinowiskiem projekt planu wyznacza wyłączony z zabudowy teren zieleni, na którym ustalono zachowanie istniejącego sposobu użytkowania pól, łąk, zadrzewień, oznaczony symbolem 8ZO, dla którego zakazuje lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki rolnej. Ponadto wyznaczenie w projekcie planu terenu 32MN nie powoduje odcięcia sąsiadującego z nim terenu 8ZO od pozostałych, powiązanych z nim terenów zieleni otwartej, przez co nie prognozuje się całkowitego uniemożliwienia odbywającej się tu migracji zwierząt, ale z pewnością jej ograniczenie.

**13.4 Treść uwagi:** Brak poszanowania dla korytarza ekologicznego wzdłuż zadrzewień, który w obecnym planie został wtopiony w strefę mieszkaniową, a należałoby wyznaczyć wzdłuż cieku strefę zieleni otwartej (ZO) bez prawa ogrodzenia. Dotyczy to korytarza w obszarze 4MN, 6MN, 3MN, 14MN.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.



**Uzasadnienie:** Na terenach 3MN, 4MN, 14MN, 15MN, zgodnie z kierunkiem przeznaczenia wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku, wprowadzono linie zabudowy w taki sposób, aby zachować istniejący drzewostan. Zaznaczono go na rysunku planu jako strefę zieleni, w której zakazano lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz nawierzchni przepuszczalnych, w tym dla dojazdów i dojazdów.

#### § 14

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**14.1 Treść uwagi:** Projekt miejscowego planu nie uwzględnia w wystarczającym stopniu wymagań dotyczących ochrony przyrody wynikających z przepisów prawa Polskiego i praw obejmujących Polskę jako członka Unii Europejskiej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z art. 15 pkt 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Na obszarze objętym projektem mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu nie występują zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną w formie parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. Biorąc powyższe pod uwagę, nie stwierdzono występowania ograniczeń w realizacji założeń projektu mpzp, wynikających z występowania na omawianym terenie ww. obszarów objętych prawną formą ochrony. W latach dziewięćdziesiątych na części analizowanego obszaru funkcjonował użytek ekologiczny „Jezioro Umultowskie”, który przestał formalnie obowiązywać w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o *zmianie ustawy o ochronie przyrody* i brakiem w jej przepisach przejściowych zapisu utrzymującego w mocy akty prawne powołujące użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i stanowiska

dokumentacyjne. Należy jednak podkreślić, że pomimo utraty mocy prawnej przez dawny użytek, obszar, którego on dotyczył, nadal charakteryzuje się wysoką wartością przyrodniczą. Nadal stanowi on wyspę środowiskową, wykorzystywaną przez wiele gatunków zwierząt wodnych i szuwarowych, lokalnie sprzyjając również gatunkom ciepłolubnym, związanym z piaszczyskami, a także z glebami cięższymi. Dlatego w przedmiotowym projekcie planu został on objęty ochroną poprzez wyznaczenie w jego granicach wyłączonych z zabudowy terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) i zieleni, pól, łąk, zadrzewień (8ZO), w obrębie których dodatkowo wskazano obszar cenny przyrodniczo w klinie zieleni, dla którego ustalono utrzymanie dotychczasowego użytkowania (z wyjątkiem stref ogrodów).

**14.2 Treść uwagi:** Projektowi można zarzucić brak rozwiązań chroniących korytarze, zadrzewienia i tereny otaczające obszary wodno-błotne i jeziorne. Należy zapewnić ciągłość obszarów przyrodniczych, ich właściwą wielkość oraz odległość od niszczących je czynników związanych z obecnością człowieka. W tym w szczególności nadmierne zbliżenie zabudowy do strefy buforowej dla zbiornika Jezioro Umultowskie, przyległego trzciniowiska i zasilającego je cieką wodnego. Dodatkowo należy uzupełnić tekst i rysunek planu o wyznaczenie korytarzy ekologicznych i stref buforowych wolnych od zabudowy i z brakiem możliwości grodzenia i tworzenia prywatnych ogrodów na prywatnych terenach przyległych do tych cennych przyrodniczo obszarów. Dotyczy to terenów oznaczonych na załączonym rysunku kolorem żółtym.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu wyznaczono korytarze ekologiczne, które w części wskazywane są jako obszary cenne przyrodniczo. Przede wszystkim tworzą je tereny zieleni oznaczone symbolami od 1ZO do 11ZO. Dodatkowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono strefy ogrodów i strefy zieleni (tereny 3MN, 4MN, 14MN, 15MN, 31MN, 32MN), w których liniami zabudowy ograniczono możliwość realizacji zabudowy, a także zakazano lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, nawierzchni nieprzepuszczalnych, w tym dla dojeżdż i dojazdów.

Natomiast północno-wschodni teren wskazany na załączniku do uwagi to obszar korytarza ekologicznego, który w większości znajduje się poza granicami projektu planu. Obszar do niego przylegający (teren 5MN), zgodnie z zapisami projektu planu, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ekstensywnych parametrach zabudowy, o minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup> i z dużym udziałem (60%) powierzchni biologicznie czynnej.

**14.3 Treść uwagi:** Uwagi do opracowań środowiskowych:

- opracowanie ekofizjograficzne będące podstawą Studium należy na etapie opracowania miejscowego planu uszczegółowić oraz wykazać zapewnienie ochrony siedlisk i korytarzy ekologicznych dla licznych gatunków chronionych i cennych przebywających na tym obszarze
- należy z całą pewnością zapewnić profesjonalne prognozy i opracowania, których wnioski planiści będą mogli wprowadzić do planu.
- uchwalenie planu w obecnym kształcie, bez szerszych konsultacji przyrodniczych i uwzględnienia ich wniosków, jest w związku z powyższym niedopuszczalne.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowa nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z wymogiem ustawowym, na etapie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” sporządzone zostały następujące opracowania: „Opracowanie ekofizjograficzne do projektu mpzp Morasko-Radojewo-Umultowo, cz. I Delimitacja obszarów o wiodącej funkcji ekologicznej (A. Czaban, M. Mielcarek, J. Borysiak, A. Siekierska, J. Pudliszak, A. Kijowski, Poznań, 2003 r.) oraz „Poznań Obszar Morasko-Radojewo-Umultowo Opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Etap I, część I Obszary środowiskotwórcze i przyrodniczo cenne wymagające szczególnej ochrony” (prof. dr hab. J. Borysiak, dr W. Stachnowicz, Poznań 2002 r.). Ponadto w trakcie sporządzania projektu planu obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu oraz opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko do tego projektu korzystano również z dostępnych, wiarygodnych opracowań, dotyczących przedmiotowego obszaru, m.in.: „Waloryzacji przyrodniczej użytku ekologicznego Jezioro Umultowskie” (pod kier. prof. dr hab. M. Klimko, Poznań 2006 r.), „Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (MPU, Poznań 2014 r.), Atlasu rozmieszczenia pławów na terenie miasta Poznania (Kaczmarski M., Kaczmarek J., Pędziwiatr K., Jakubowska A., Antkowiak M., Konieczna P., Poznań 2013). W trakcie prowadzenia prac projektowych nad przedmiotowym projektem planu prowadzone były wizje terenowe. Wszystkie uzyskane informacje pozwoliły na opracowanie charakterystyki środowiska przyrodniczego omawianego obszaru – w podziale na jego poszczególne komponenty, w tym: rzeźbę terenu, budowę geologiczną i warunki podłoża, warunki wodne, szatę roślinną, świat zwierzęcy, gleby, klimat lokalny, co stanowiło istotny czynnik dla określenia sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów w granicach opracowania. Na podstawie powyższych materiałów w prognozie oddziaływania na



środowisko dotyczącej przedmiotowego projektu planu określono również stan środowiska przyrodniczego w zakresie jakości powietrza, wód podziemnych czy klimatu akustycznego.

### § 15

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:** Wnoszę o takie ustalenie od strony południowej linii zabudowy, aby usytuowanie budynków nie przysłaniało widoku na jezioro. Na terenach 22MN, 32MN, 33MN należałoby w taki sposób określić w mpzp linie zabudowy, zaplanować granicę usytuowania budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz tak wydzielić części ogrodowe, aby zachować „wizualny dostęp” do jeziora z wszystkich punktów widokowych przedstawionych na załączonym poniżej rysunku.

Jako punkt wyjścia można się posłużyć tylną linią zabudowy wyznaczoną przez już istniejącą zabudowę budynków kościelnych. Przedłużając dalej tę linię w prawo i w lewo można w ten sposób wyznaczyć granicę, poza którą mogłyby być tylko ogrody i nie było możliwości jakiegokolwiek zabudowy:

- Dla terenu 22MN, aby zachować widok na jezioro z punktu nr 2 proponuje odsunąć od strony jeziora tylną linię określającą granicę zabudowy dorównując ją przynajmniej (im dalej tym lepiej) do linii określającej istniejącą zabudowę kościoła oraz odsunąć boczną linię zabudowy działki graniczącej z działką kościelną, tak aby niejako rozszerzyć perspektywę dla widoku na jezioro z projektowanej w tym miejscu ścieżki. Tereny powstałe po przesunięciu linii ograniczających zabudowę proponuję określić jako ogrody. Oczywiście frontowa linia zabudowy powinna być obowiązująca. Jednym słowem należałoby na terenie 22MN na działce bezpośrednio graniczącej z działką kościelną wymusić usytuowanie budynku mieszkalnego możliwie jak najdalej od granicy tych działek oraz możliwie jak najdalej od jeziora. Przy czym należałoby zadbać o tył tej działki i wykluczyć powstanie tam wysokiego płotu, wysokiej zieleni, budynku gospodarczego czy też garażu.

- Idąc dalej tym samym tropem całkiem podobną sytuację mamy na terenach 32MN i 33MN w odniesieniu do sąsiedniego terenu 31MN oraz do projektowanej nowej drogi 17kDWxs prowadzącej nota bene do terenu 32MN. [...] Najlepiej byłoby, aby w mpzp były uwzględnione identyczne zapisy dla tego terenu jak w wydawanych warunkach zabudowy dla działki 95/1, a uwzględniały one możliwość wybudowania tylko jednego domu w linii zabudowy terenu 31MN.

- Jeżeli okaże się, jednak że propozycja przedstawiona przez Państwa będzie ostateczną to proponuję dla terenów 32MN i 33MN postępowanie według identycznego schematu jak dla terenu 22MN, który to opisałem powyżej. [...] Proponuję na terenie 33MN przesunąć tylną linię zabudowy co najmniej do tylnej linii wyznaczającej istniejącą zabudowę kościelną i na powstałym terenie zaplanować ogród. Jest to wersja minimum, gdyż dla uporządkowania tego terenu należałoby zastosować identyczną linię ogrodów jak dla sąsiedniego terenu 31MN. [...] Oczywiście frontowa linia zabudowy powinna być w tym przypadku obowiązująca od strony ulicy Mleczowej. Na terenie 32MN (druga linia zabudowy dla terenu 31MN) proponuję zawęzić boczne linie określające granice zabudowy w taki sposób, aby umożliwić widok na jezioro z jak największej ilości działek z terenu 31MN. Na powstałym w wyniku tego zabiegu terenie zaplanować ogród podobnie jak to zrobiono dla terenu 31MN.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na terenach 22MN, 31MN i 33MN, od strony ulicy Mleczowej i Umultowskiej, wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, na których będą musiały zostać zlokalizowane budynki mieszkalne. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu są liniami, które służą lokalizacji zarówno budynków gospodarczych, garażowych oraz takich obiektów, które zostały dopuszczone w projekcie planu, jak np. altany czy oranżerie. Część linii zabudowy, jak np. na terenie 22MN, została wyznaczona tak, aby uwzględniać wydane decyzje o warunkach zabudowy. Natomiast celem wyznaczenia linii zabudowy, a co się z nią wiąże – strefy ogrodów na terenach 31MN i 32MN było utrzymanie minimalnej odległości pomiędzy budynkami na przylegających do siebie terenach. Na terenie 32MN nie określano bocznych stref ogrodów, gdyż projekt planu nie przesądza o finalnym zagospodarowaniu ww. obszaru. Podaje on natomiast maksymalne i minimalne parametry, zgodnie z którymi może powstać nowa zabudowa. Jeśli chodzi o teren 33MN, to biorąc pod uwagę argumentację za lokalizacją maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej dla terenów sąsiednich, w tym terenu UK, nie ograniczono jej. Na terenie 33MN, zgodnie z parametrami wskazanymi w projekcie planu, może powstać tylko jeden budynek jednorodzinny. Istotny jest również fakt, iż w celu umożliwienia dojścia czy wglądu na jezioro to po wschodniej stronie kościoła ustalono lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

## § 16

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Wnioskujemy o poszerzenie ulicy Słonecznikowej na odcinku wzdłuż działki nr 90/24 (ul. Słonecznikowa 14).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu zakłada poszerzenie ul. Słonecznikowej, na wysokości działki nr 90/24, kosztem działek należących do osób prywatnych o numerach: 90/20, 90/21, 90/66, arkusz 08, obręb Umultowo, z szerokości 5.0 m do 8.0 m. Dodatkowo ze względu na przewężenie występujące u zbiegu z działką drogową nr 90/55, w liniach rozgraniczających terenu drogi 2KD-Dxs znalazł się także fragment prywatnej działki nr 90/24 o powierzchni 14 m<sup>2</sup> – co może stanowić pośredni zarzut w przedmiocie złożonej uwagi .

Obecny dojazd do budynków położonych przy ul. Słonecznikowej odbywa się częściowo poprzez tereny prywatne niezabudowane, dla obsługi których przedmiotowa droga jest zbędna. Dlatego w projekcie mpzp ul. Słonecznikowa na całości ma mieć status drogi publicznej, by wykluczyć w przyszłości ograniczenie dostępu do istniejącej zabudowy na zakończeniu ul. Słonecznikowej. Przy założeniu minimalizowania konfliktów z właścicielami terenów, kosztem których regulowany jest korytarz drogowy, ograniczono przekrój ul. Słonecznikowej do niezbędnego programu i ustalono lokalizację wspólnej nawierzchni dla pieszych i pojazdów (pieszo-jezdni), która będzie także stanowić swoisty element uspokojenia ruchu. W zaistniałej sytuacji postoje związane z obsługą zabudowy w całości powinny mieścić się w granicach terenów zabudowy, wszelka dodatkowa regulacja szerokości pasa drogowego na cel parkowania oznaczałaby przerzucenie tego obowiązku na właścicieli niezabudowanych działek.

## § 17

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**17.1 Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek o nr 371/6, 371/8, części działki o nr 371/5 oraz części działki o nr 371/7, które zostały oznaczone w projekcie planu jako 30MN (załącznik graficzny) z przeznaczeniem pod lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na przeznaczenie pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych o powierzchni zabudowy 25%, wysokości zabudowy do 9 m, minimalnej powierzchni działki 900 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Część przedmiotowych nieruchomości w projekcie planu została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie 30MN). Teren ten został wyznaczony na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr 296/2011 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o dwóch lokalach mieszkalnych, w zabudowie wolno stojącej wraz z wolno stojącymi garażami, a także wydanego na jej podstawie pozwolenia na budowę nr 2368/2013 na budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący o dwóch lokalach mieszkalnych, wraz z wolno stojącym budynkiem garażu. Projekt planu w kontekście funkcji sankcjonuje wydane decyzje. Oznacza to, iż będzie możliwa realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, gdyż zgodnie z art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W projekcie planu na terenie 30MN nie dopuszczono zabudowy bliźniaczej, ustalono powierzchnię zabudowy nie większą niż 20%, a powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>. Wynika to z faktu, iż teren położony jest bezpośrednio przy obszarach wyłączonych z zabudowy, wskazywanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku (oznaczenie ZO). Zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, zawartymi w Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji. Natomiast wysokość zabudowy i wielkość budynku garażowego wskazywana w uwadze jest tożsama z parametrami zapisanymi w projekcie planu.

**17.2 Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działek o nr ewid. 371/5 oraz 371/7 oznaczonego w projekcie planu jako tereny zieleni na przeznaczenie pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych o powierzchni zabudowy 25%, wysokości zabudowy do 9 m, minimalnej powierzchni działki 900 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe obszarów, które obejmują wnioskowane części działek, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowe działki znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia ZO – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady,



użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

### § 18

Uwaga wniesiona przez Zarząd Osiedla Umultowo.

**18. 1 Treść uwagi:** Zarząd Osiedla Umultowo podtrzymuje większość uwag przesłanych do MPU w dniu 21.01.2016 r. :

- Ponownie przestawienie opracowań stanowiących podstawę proponowanych zmian i umożliwienie niezależnym ekspertom oceny przedstawionego dokumentu,
- Przedstawienie propozycji rozwiązań, które przyczynią się do poprawy jakości kreowanych przestrzeni przez zastosowanie rozwiązań odciążających zabudowę, wprowadzenie elementów urbanistycznych takich jak: aleja, tereny spacerowe, place, obszary widokowe, towarzyszące drogom nasadzenia i drogi przeznaczone dla ruchu rowerowego,
- Przedstawienie rozwiązań, które pomogą zmniejszyć negatywny wpływ nowej zabudowy na obciążenie istniejącego układu komunikacyjnego poprzez wprowadzenie dodatkowych dróg zbierających ruch w obszarze północnym i kierującym go do ulicy Naramowickiej i Moraskiej bez dalszego obciążania ulicy Huby Morskie i ul. Umultowskiej,
- Skorygowanie przebiegu ścieżek pieszo rowerowych,
- W projekcie planu nie znajduje odzwierciedlenia zapisana w Studium ochrona cennego przyrodniczo obszaru przyrodniczego oraz dawnego założenia dworsko-folwarcznego. Przedstawienie rozwiązań, które pozwolą realnie ochronić wartość tego obszaru.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

ad. tiret pierwsze - zgodnie z wymogiem ustawowym, na etapie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” sporządzone zostały następujące opracowania: „Opracowanie ekofizjograficzne do projektu mpzp Morasko-Radojewo-Umultowo, cz. I Delimitacja obszarów o wiodącej

funkcji ekologicznej (A. Czaban, M. Mielcarek, J. Borysiak, A. Siekierska, J. Pudliszak, A. Kijowski, Poznań, 2003 r.) oraz „Poznań Obszar Morasko-Radojewo-Umultowo Opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Etap I, część I Obszary środowiskotwórcze i przyrodniczo cenne wymagające szczególnej ochrony” (prof. dr hab. J. Borysiak, dr W. Stachnowicz, Poznań 2002 r.). Ponadto w trakcie sporządzania projektu planu obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu oraz opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko do tego projektu korzystano również z dostępnych, wiarygodnych opracowań, dotyczących przedmiotowego obszaru, m.in.: „Waloryzacji przyrodniczej użytku ekologicznego Jezioro Umultowskie” (pod kier. prof. dr hab. M. Klimko, Poznań 2006 r.), „Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (MPU, Poznań 2014 r.), Atlasu rozmieszczenia płązów na terenie miasta Poznania (Kaczmarski M., Kaczmarek J., Pędziwiatr K., Jakubowska A., Antkowiak M., Konieczna P., Poznań 2013). W trakcie prowadzenia prac projektowych nad przedmiotowym projektem planu prowadzone były wizje terenowe. Wszystkie uzyskane informacje pozwoliły na opracowanie charakterystyki środowiska przyrodniczego omawianego obszaru – w podziale na jego poszczególne komponenty, w tym: rzeźbę terenu, budowę geologiczną i warunki podłoża, warunki wodne, szatę roślinną, świat zwierzęcy, gleby, klimat lokalny, co stanowiło istotny czynnik dla określenia sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów w granicach opracowania. Na podstawie powyższych materiałów w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej przedmiotowego projektu planu określono również stan środowiska przyrodniczego w zakresie jakości powietrza, wód podziemnych czy klimatu akustycznego.

ad. tiret drugie – w projekcie planu na terenach 6ZO i UK wprowadzono wymóg lokalizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, a na pozostałych terenach dopuszczono taką możliwość. W projekcie zachowano zabytkową aleję kasztanowców oraz ustalono zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów. W projekcie wyznaczono tereny zieleni 6ZO i 10ZO jako obszary, które będą pełnić funkcję skwerów lub zieleńców oraz teren US – sportu i rekreacji (bez możliwości lokalizacji zabudowy). Na terenie 17MN wprowadzono linie zabudowy, których zadaniem jest ochrona widoku na Jezioro Umultowskie z ul. Lewandowskiego.

ad. tiret trzecie – ulice w granicach projektu planu stanowiąc mają wyłącznie drogi dojazdowe lub wewnętrzne do terenów położonych w granicach opracowania. Natomiast ulicami odbierającymi główny ruch w tym rejonie mają być ulice: Huby Moraskie i Lewandowskiego

(ich fragmenty objęte granicą projektu planu oznaczono symbolami 1KD-L i 2KD-L) oraz ulica Umultowska, położona w całości poza planem. W projekcie planu zmieniono przebieg ul. Rumiankowej na odcinku zabytkowej alei kasztanowców i odsunięto drogę lokalną w kierunku północnym. Natomiast fragment ulicy Rumiankowej z aleją zabytkową ma służyć wyłącznie obsłudze komunikacyjnej do nieruchomości do niej przyległych. Takie rozwiązanie oznacza brak możliwości bezpośredniego połączenia komunikacyjnego dla samochodów w ciągu ul. Rumiankowej.

ad. tiret czwarte – ww. uwaga odnosi się do zapisów zaproponowanych w projekcie planu z etapu opiniowania wewnętrznego. Obecnie w projekcie planu wprowadzono wymóg lokalizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wyłącznie na terenach 6ZO i UK, a na pozostałych terenach dopuszczono taką możliwość.

ad. tiret piąte – generalnie projekt planu respektuje granice terenu cennego przyrodniczo, wskazywanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku jako wyłączonego z zabudowy. Jednak w niektórych przypadkach, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i na ich podstawie wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, rozszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powiększenie ww. obszarów obejmowało tereny w ramach linii zabudowy wskazywanych w ww. decyzjach.

W zakresie obszaru dawnego założenia dworsko-folwarcznego jego granica została wyznaczona w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem projektu planu przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków.

**18.2 Treść uwagi:** Jeszcze raz przeanalizować możliwości chronienia tego unikalnego obszaru i rozszerzenia funkcji rekreacyjnych dla ogółu mieszkańców. Wiąże się to w znacznym stopniu z ograniczeniem zabudowy wokół jeziora, jak i innych miejscach umożliwiających spełnienie funkcji widokowych, na przykład z ulicy Lewandowskiego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczona w projekcie planu strefa zabudowy w rejonie Jeziora Umultowskiego jest odzwierciedleniem kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN i MN\*, zapisanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku. Mając na względzie zachowanie widoku z ul. Lewandowskiego w kierunku na kościół, wprowadzono parametr nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 1300 m<sup>2</sup> oraz zakaz lokalizacji zieleni o wysokości większej niż 2 m na terenie 7KDWxs, a także w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 7KDWxs i 16MN a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie

16MN. Natomiast po stronie wschodniej od kościoła wyznaczono wymóg lokalizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, a na terenach 33MN i fragmencie 22MN wyznaczono obowiązujące linie zabudowy. Zwraca się również uwagę na fakt, iż pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a jeziorem projekt planu wyznacza wyłączony z zabudowy teren zieleni, na którym ustalono zachowanie istniejącego sposobu użytkowania pól, łąk, zadrzewień, oznaczony symbolem 8ZO, dla którego zakazuje lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki rolnej.

**18.3 Treść uwagi:** Brak szerszych rozwiązań komunikacyjnych dla tego terenu a mianowicie niewydolnej wciąż ulicy Naramowickiej, jak i nieutwardzonych ulic przyległych do niej, tak ważnych dla mieszkańców Osiedla.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo wykracza poza teren objęty granicą opracowania projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu. Natomiast w zakresie obsługi komunikacyjnej tego obszaru wprowadza poniższe rozwiązania. Ulice w granicach projektu planu stanowią mają wyłącznie drogi dojazdowe lub wewnętrzne do terenów położonych w granicach opracowania. Natomiast ulicami odbierającymi główny ruch w tym rejonie mają być ulice: Huby Moraskie i Lewandowskiego (ich fragmenty objęte granicą projektu planu oznaczono symbolami 1KD-L i 2KD-L) oraz ulica Umultowska, położona w całości poza planem. W projekcie planu zmieniono przebieg ul. Rumiankowej na odcinku zabytkowej alei kasztanowców i odsunięto drogę lokalną w kierunku północnym. Natomiast fragment ulicy Rumiankowej z aleją zabytkową ma służyć wyłącznie obsłudze komunikacyjnej do nieruchomości do niej przyległych. Takie rozwiązanie oznacza brak możliwości bezpośredniego połączenia komunikacyjnego dla samochodów w ciągu ul. Rumiankowej.

## § 19

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Zgłaszamy sprzeciw przeciwko planowanym dopuszczalnym powierzchniom nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach 27MN. Wnioskujemy o pozostawienie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na poziomie 1420 metrów, co odpowiada stanowi aktualnemu. [...] Jesteśmy na stanowisku iż zapisy umieszczone w studium powinny zostać utrzymane i minimalna wielkość działek na obszarze 27MN nie powinna odbiegać znacząco od 1500 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.



**Uzasadnienie:** Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku teren 27MN położony jest w obszarze o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o symbolu MN\*, dla którego minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej została określona na poziomie minimum 1000 m<sup>2</sup>. W związku z powyższymi zapisami Studium, wnioskami mieszkańców, a także parametrami zawartymi w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych w bezpośrednim sąsiedztwie, minimalna wielkość zabudowy została wyznaczona na poziomie nie mniejszym niż 1000 m<sup>2</sup>.

## § 20

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną przez osobę fizyczną reprezentowaną przez radcę prawnego.

**20.1 Treść uwagi:** Wyłączenie z przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 293/12, ark. 25, obr. 54.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

**20.2 Treść uwagi:** Sprzeciw do projektowanych ustaleń planu, które przewidują wyłonienie z działki mojego mandanta trzech działek budowlanych, w pozostałym zaś zakresie projekt przewiduje zmianę przeznaczenia pozostałego gruntu na tereny zieleni. Projekt dyskwalifikuje również możliwość aktualnego wykorzystania działki na cele rolne i pozbawia corocznych dopłat bezpośrednich od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe obszaru, który obejmuje wnioskowaną działkę, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku przedmiotowy obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowa działka znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne

(grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

Zgodnie z zapisami projektu planu kwestionowane przeznaczenie części działki pod zieleń znajduje się na terenie 7ZO – terenie zieleni, gdzie ustala się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, w tym pól, łąk, zadrzewień. Oznacza to, iż projekt planu umożliwi zagospodarowanie działki zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

## § 21

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną reprezentowaną przez radcę prawnego.

**21.1 Treść uwagi:** Wyłączenie z przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 292/52, 292/51, 292/37, 292/41, 292/40, 292/43, 292/44 ark. 25, obręb 54.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

**21.2 Treść uwagi:** Sprzeciw do projektowanych ustaleń planu, przewidują zamianę przeznaczenia wnioskowanych działek na tereny zieleni. Projekt dyskwalifikuje również możliwość aktualnego wykorzystania działki na cele rolne i pozbawia corocznych dopłat bezpośrednich od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe obszaru, który obejmuje wnioskowaną działkę, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku przedmiotowy obszar został wyłączony z

zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowe działki znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

Zgodnie z zapisami projektu planu przedmiotowe działki znajdują się na terenie 7ZO – terenie zieleni, gdzie ustala się zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, w tym pól, łąk, zadrzewień. Oznacza to, iż projekt planu umożliwia zagospodarowanie działek zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

## § 22

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne reprezentowane przez Stawski Syty Adwokacką Spółkę Partnerską.

**22.1 Treść uwagi:** Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” część Jezioro Umultowskie przeznaczenia terenu działek nr: 292/39, 292/38, 292/46, 292/47, 292/49 i 292/50, ark. 25, obręb Morasko jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe obszaru, który obejmuje wnioskowane działki, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowe działki znajdują się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do

projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

**22.2 Treść uwagi:** Do czasu odpowiedniej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania warunkującego zmianę, o której mowa w pkt 1, wnoszę uwagę obejmującą skorygowanie granic terenu opracowania i uchwalenie na obecnym etapie planu co najmniej bez obszaru ww. działek.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Miasto Poznań konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ochrony ich przyrodniczego potencjału. W związku z powyższym wydzielenie, zgodnie z załączonymi koncepcjami, fragmentu terenu z granic projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu byłoby niezgodne z polityką przestrzenną Miasta.

**22.3 Treść uwagi:** Natomiast, w dalszej kolejności, po odpowiedniej zmianie studium, wnoszę o uchwalenie planu miejscowego w kształcie wskazanym w załączniku do niniejszego pisma określonym jako „Proponowane zmiany – detale”, który opiera się na dokumencie „załącznik nr 5” popartym przez Radę Osiedla Morasko – Radojewo, uchwałą nr VIII/47/II/2016 Rady Osiedla Morasko-Radojewo z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie poparcia wniosków Pana Jacka Cieślińskiego oraz 47 pozostałych wnioskodawców dotyczących zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko-Radojewo-Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu” oraz zmiany zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta” (oba pisma złożone w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w dn. 20 stycznia 2016 r.).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotycząca zmiany zapisów Studium wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego. Natomiast na obecnym etapie nie można się odnieść do kwestii wprowadzania ewentualnych zmian w planie miejscowym wynikających z ewentualnej zmiany Studium, gdyż jest to zdarzenie przyszłe i niesprecyzowane.

## § 23

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**23.1 Treść uwagi:** Dla działek objętych niniejszym wnioskiem w ramach terenu 8ZO wnoszę o wprowadzenie „strefy ogrodów” pomiędzy granicą terenów przeznaczonych pod zabudowę

mieszkalną (17MN, 19MN i 21MN), a terenem WS lub przynajmniej pomiędzy granicą terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, a wyznaczonym na rysunku planu „obszarem dawnego założenia dworsko-parkowo-folwarcznego”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na fakt, iż zgodnie ze Studium obszar pomiędzy granicą terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną (17MN, 19MN i 21MN) a terenem WS jest terenem cennym przyrodniczo, na terenach istniejących w tym obszarze ogrodów nie wyznaczano stref ogrodów, gdyż zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem. Natomiast strefy ogrodów wyznaczono tam, gdzie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku wyznaczono tereny wyłączone z zabudowy, a wydano na nich decyzje o warunkach zabudowy i na ich podstawie decyzje o pozwoleniu na budowę. Obszar w liniach zabudowy wyznaczony w decyzjach został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast, aby nie uniemożliwić lokalizacji ogrodów, dopuszczono ww. strefę.

**23.2 Treść uwagi:** Dopuszczenie do grodzenia terenów 8ZO

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu na terenie 8ZO dopuszczono jedynie grodzenie terenów, jeżeli wynika to z gospodarki rolnej, a także na terenach ZO w strefie ogrodów. Zakaz grodzień ma na celu zachowanie korytarzy migracyjnych dla zwierząt oraz zachowanie łączności przyrodniczej z obszarami sąsiednimi, charakteryzującymi się znacznymi walorami przyrodniczymi.

**23.3 Treść uwagi:** Zmiana zasad zagospodarowania wód opadowych poprzez zmianę priorytetów (§ 5 pkt 1 lit. d tiret 1). Uważam, że w pierwszej kolejności wody opadowe powinny być zagospodarowane w granicach działki budowlanej, a dopiero w przypadku braku takiej możliwości odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapis § 5 pkt 1 lit. d tiret 1 projektu planu wynika z respektowania przepisów prawa. Zgodnie z paragrafem 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się



odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

**23.4 Treść uwagi:** Na terenach 17MN, 19MN i 21MN wliczenie do powierzchni terenu działki budowlanej (brane pod uwagę np. przy obliczeniu powierzchni zabudowy) również powierzchni ogrodów, o której mowa w pkt 1 niniejszej uwagi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Biorąc pod uwagę, że linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu stanowi jednocześnie granicę działki budowlanej, przy obliczaniu wskaźników zagospodarowania danej działki budowlanej, m.in. powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej, odnośnikiem do obliczeń jest powierzchnia działki budowlanej położona w granicach powierzchni danego terenu wskazywanego w planie pod zabudowę. Z uwagi na fakt, że w projekcie planu część działek ewidencyjnych położona jest częściowo w granicach ww. terenów MN (terenów wskazanych do zabudowy), a częściowo w granicach terenu ZO, tj. terenu zieleni (terenu wyłączonego z zabudowy), nie można będzie włączyć działek ewidencyjnych (niebudowlanych) do obliczeń wskaźników zagospodarowania odnoszących się wprost do działki budowlanej.

**23.5 Treść uwagi:** Dopuszczenie w § 8 pkt 2 lit. f do realizacji budynków również w granicach działek budowlanych, co pozwoli na utrzymanie (w tym np. na remonty) istniejących, tak usytuowanych budynków mieszkalnych i gospodarczych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla nowej zabudowy nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej. Nie dotyczy to terenów, na których dopuszczono lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Natomiast w projekcie planu wprowadzono zapis dopuszczający zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy lub nadbudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie, z zastrzeżeniem zakazu nadbudowy i rozbudowy dworu w Umultowie. Oznacza to, iż istniejące budynki będą mogły być utrzymane i remontowane.

**23.6 Treść uwagi:** Wnoszę o likwidację ciągu 7KDWxs jak zbędnego dla funkcjonowania układu komunikacyjnego, zupełnie niepotrzebnego właścicielom nieruchomości przez które przebiega, a dla działki 380/1 wręcz szkodliwego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Droga wewnętrzna 7KDWxs została wyznaczona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów do niej przyległych. Natomiast linie zabudowy wyznaczone w jej

sąsiedztwie zostały określone w taki sposób, aby umożliwić wgląd z ul. Lewandowskiego w kierunku jeziora i kościoła.

#### § 24

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:** Rozważenie możliwości przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (16MN) mojej działki 378/1 na większym obszarze – do pierwszego narożnika działki drogowej 85/8, w planie oznaczonej jako przeznaczenie 5KDWxs.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na walory przyrodnicze obszaru, który obejmuje wnioskowana działka, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku ww. obszar został wyłączony z zabudowy. Zgodnie ze Studium przedmiotowa działka znajduje się na terenie o kierunku przeznaczenia **ZO\*** – tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo, wchodzące w skład klinowo-pierścieniowego systemu zieleni. Mając na względzie zapis art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzenie do projektu planu terenów budowlanych na terenach wyłączonych z zabudowy w Studium byłoby niezgodne z przepisami prawa.

#### § 25

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**25.1 Treść uwagi:** Propozycja zmiany zapisu na dachy spadziste lub umożliwienie właścicielom dowolność w zakresie kąta nachylenia, gdyż dachy płaskie na obszarze 31MN będą niespójne wizualnie z dachami spadzistymi domostw ulokowanych przy ul. Mleczowej (tylko jeden dom spośród jedenastu ma dach płaski).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu 31MN ustalono dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich. Z uwagi na kontekst przestrzenny ww. obszaru nie dopuszcza się dachów dowolnych, a jedynie dachy płaskie.

**25.2 Treść uwagi:** Proszę zweryfikować czy zapisy węższej jezdni na wysokości ul. Mleczowej 3a nie anulują zapisów decyzji o warunkach zabudowy nr 692/2013 z dnia

06.09.2013r znak UA-I-U02.6730.695.2013r. oraz uzgodnienia Zarządu Dróg Miejskich nr DR-481-722-1/13 z dnia 26.07.2013r. zgodnie z którymi ul. Mleczowa na wysokości działki 95/4 ark. 08 ma zostać poszerzona o 2 m kosztem działki inwestora (nieruchomość ul. Mleczowa 3a, której dotyczą ww. pisma), a w konsekwencji czy odpowiadają parametrom dróg publicznych zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dróg publicznych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu na etapie prac koncepcyjnych zakładał poszerzenie ul. Mleczowej do 10 m, tj. szerokości normatywnej wynikającej z rozporządzenia. Jednak z uwagi na protesty właścicieli nieruchomości, kosztem których poszerzenie miałyby być realizowane, oraz z uwagi na fakt, że ulica Mleczowa pomimo ograniczonego przekroju posiada już status drogi publicznej, w projekcie mpzp usankcjonowano pozostawienie istniejącej szerokości. W trakcie opiniowania wewnętrznego zarządca drogi nie zgłosił zastrzeżeń co do utrzymania parametrów ww. ulicy.

**25.3 Treść uwagi:** Uwagi do Prognozy oddziaływania na środowisko.

– Rozdział 2.7, str 15. „Ponieważ w granicach obszaru projektu planu obszaru "Morasko - Radojewo - Umultowo" część Jezioro Umultowskie w Poznaniu nadal przeważają niezabudowane tereny otwarte, umożliwiające swobodną migrację zwierząt, stąd podobnego składu gatunkowego fauny spodziewać się można również na terenach położonych poza granicą dawnego użytku ekologicznego "Jezioro Umultowskie".” Powyższy fragment nie uwzględnia składu gatunkowego fauny zasiedlającej Jezioro Umultowskie.

– Rozdział 3., str. 23. „W najbliższym otoczeniu Jeziora Umultowskiego widoczne są także problemy związane z niewłaściwym realizowaniem gospodarki odpadami - na brzegach Jeziora Umultowskiego składowane są różnego rodzaju materiały (butelki szklane oraz plastikowe, opakowania po produktach spożywczych, puszki, itp.) pozostawione tu w dużej mierze przez wędkarzy. Składowanie ich na najbardziej cennym przyrodniczo i krajobrazowo fragmencie obszaru opracowania w sposób szczególnie negatywny wpływa na jego walory estetyczne oraz może przyczyniać się do zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz gleb.” Powyższy fragment nie opisuje stanu faktycznego.

– Rozdział 4.2., str. 28. „na terenie WS zakaz umacniania brzegów jeziora materiałami uniemożliwiającymi naturalną vegetację roślin”. Powyższy zapis oznacza, że na Jezioro Umultowskie można nawozić dowolną ilość ziemi - wszak ziemia w odróżnieniu od np. gruzu umożliwia vegetację roślin. Aby zagwarantować brak ingerencji w linię brzegową



jeziora powinien być wskazany zakaz zmian linii brzegowej i nawożenia jakichkolwiek materiałów w obrębie jeziora i otaczającego go trzcinowiska.

– Rozdział 6.4 str.41. W odniesieniu do wyłączonych z zabudowy terenów zieleni 1-11ZO: „Dla terenów tych projekt wprowadza całkowity zakaz lokalizacji budynków oraz określa ich docelową funkcję, która sprzyjać będzie utrzymaniu lokalnej różnorodności. Maksymalne ograniczenie możliwości poważnych ingerencji w granicach wspomnianych powyżej terenów pozwoli na utrzymanie występującej tu dotychczas roślinności oraz miejsc bytowania, żerowania i rozrodu przedstawicieli lokalnej fauny, w tym również gatunków podlegających ochronie prawnej”. Na etapie wyznaczania ww. terenów zieleni ZO klin zieleni 7ZO faktycznie pełnił ww. funkcję. Aktualnie jednak część działek stanowiących klin zieleni została uzbrojona w media oraz ogrodzona i jest gotowa do zabudowy jednorodzinnej (Foto 1-2 z dnia 30.04.2017 r. poniżej). Tym samym funkcje ekologiczne klina zieleni 7ZO zostały w dużej mierze ograniczone. Zobrazowane wyżej zmiany w zestawieniu z zaplanowaniem zabudowy na północ od Jeziora Umultowskiego (14MN, 15MN, 16MN, 17MN) ograniczają funkcje ekologiczne jeziora, niemal odcinając do niego dostęp zwierząt lądowych z terenów sąsiednich, a także ograniczając możliwości żerowania gatunków związanych z jeziorem, na terenach do jeziora przylegających (np. żuraw). W tej sytuacji istotnego znaczenia nabierają fragmenty terenów otwartych pomiędzy jeziorem i zabudową. Pozostają tylko trzy takie obszary: teren na północ od jeziora, pomiędzy trzcinowiskiem i działkami 17MN, teren na zachód od jeziora, pomiędzy trzcinowiskiem a działkami 28MN, oraz teren na południe od jeziora, pomiędzy trzcinowiskiem i działkami 31MN. Pierwszy i drugi z wymienionych obszarów został przeznaczony pod klin zieleni, ale trzeci został skazany na zabudowę sąsiadującą bezpośrednio z trzcinowiskiem (32MN) oraz zabudowany drogą dojazdową sąsiadującą z trzcinowiskiem (17KDWxs). Zaplanowanie zabudowy 32MN oraz drogi 17KDWxs spowoduje utratę żerowiska żurawia, jeleni oraz saren. Jednocześnie linia zabudowy z aktualnych 80 m od trzcinowiska (31MN) zostanie zredukowana do 0 [zero] m od trzcinowiska będącego siedliskiem rzadkich gatunków ptaków (bąk, kropiatka, zielonka, żuraw, błotniak stawowy).

Stan faktyczny terenów 32MN i 17KDWxs przylegających do obszaru ZO Jeziora Umultowskiego wskazuje na rzeczywistą wartość przyrodniczą, w odróżnieniu od terenów 7ZO, które ze wraz z ich ogrodzeniem i przygotowaniem do zabudowy utraciły cechy korytarza ekologicznego. Wobec pozbawienia wartości przyrodniczych dużego fragmentu obszaru 7ZO ingerencja w ekosystem Jeziora Umultowskiego polegająca na lokalizowaniu zabudowy na jego skraju (32MN) oraz doprowadzaniu dróg do jego brzegów (17KDWxs) jest

działaniem, które doprowadzi do redukcji jeziora do funkcji mało istotnego dla zwierząt trzciniowiska. W tym miejscu postuluję wycofanie zabudowy z obszaru 32MN oraz wycofanie lokalizacji drogi 17KDWxs, które pozbawiają żerowisk gatunki zwierząt związanych z Jeziorem Umultowskim. Prawidłowe w tym zakresie rozwiązanie przewidziano na północnym brzegu jeziora, gdzie tereny 17MN i 18MN są oddalone od trzciniowiska o kilkadziesiąt metrów, a planowana droga 7KDWxs nie dochodzi do trzciniowiska kończąc się kilkadziesiąt metrów przed nim. Takie rozwiązanie tworzy odpowiednią przestrzeń między planowaną zabudową i trzciniowiskiem jeziora, na której mogą żerować zwierzęta. Planowana zabudowa 32MN i droga 17KDWxs są więc nie tylko szkodliwe dla ekosystemu jeziora, ale także niespójne z pozostałymi założeniami planu. Na str. 41 Prognozy uznano, słusznie, że tereny Jeziora Umultowskiego i jego bezpośredniego otoczenia mają największą wartość przyrodniczą i krajobrazową.

– Dalej na str. 44 Prognozy wskazano: „Czynnikiem, który w sposób najbardziej znaczący będzie wpływał na zminimalizowanie skali występowania ewentualnych negatywnych oddziaływań, będzie zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w obrębie terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących miejsce występowania większości lokalnych przedstawicieli zwierząt.” Jednak dla obszaru 32MN i 17KDWxs uczyniono wyjątek, tak jakby nie dostrzeżono negatywnych oddziaływań lokalizowania zabudowy i drogi bezpośrednio na skraju terenów o największej w granicach planu wartości przyrodniczej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

ad tiret pierwsze – Zacytowany w treści uwagi fragment prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu mpzp obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie w Poznaniu został wyrwany z kontekstu. W prognozie odnosi się on bezpośrednio do cytowanego we wcześniejszym akapicie opisu składu gatunkowego przedstawicieli ssaków (a więc zwierząt niezwiązanych ściśle tylko ze środowiskiem wodnym), występujących w obrębie dawnego użytku ekologicznego „Jezioro Umultowskie”. W związku z powyższym możliwa jest ich migracja na otwarte tereny sąsiednie, położone poza zasięgiem dawnego użytku.

ad tiret drugie – Przeprowadzona wizja terenowa nad Jeziorem Umultowskim od strony ul. Mariampolskiej oraz od ul. Mleczowej wykazała, że w obrębie trzciniowiska otaczającego ww. jezioro nie występuje problem związany z niewłaściwym realizowaniem gospodarki

odpadami, stąd skorygowane zostały w tym zakresie zapisy prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej przedmiotowego projektu mpzp.

ad tiret trzecie – Przedmiotowy projekt planu dopuszcza na terenie WS lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych, do których zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne (art. 9 ust. 1 pkt 19 lit. h) zaliczane są m.in. pomosty. Wprowadzenie do projektu planu sztywnego zakazu regulacji linii brzegowej mogłoby skutkować uniemożliwieniem lokalizacji nad Jeziorem Umultowskim pomostów, których realizacja jest związana z ingerencją w linię brzegową. Taki zapis uniemożliwiłby również wykonywanie ewentualnej przebudowy lub prac remontowych i konserwacyjnych nad istniejącym obecnie pomostem, zlokalizowanym na wschodnim brzegu jeziora. Natomiast nawożenie jakichkolwiek materiałów w obrębie jeziora i otaczającego go trzcinowiska będzie monitorowane z poziomu innych ustaw, w tym m.in. ustawy o odpadach oraz ustawy Prawo wodne.

ad tiret czwarte i piąte – Informacje o charakterystyce i różnorodności fauny i flory obszaru przedmiotowego projektu planu na potrzeby prognozy środowiskowej zostały uzyskane na podstawie analizy dostępnych, wiarygodnych opracowań, dotyczących przedmiotowego terenu, m.in. Waloryzacji przyrodniczej użytku ekologicznego „Jezioro Umultowskie” (wykonanej pod kierownictwem prof. dr hab. Małgorzaty Klimko), Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (MPU 2014 r.), czy Atlasu rozmieszczenia płazów na terenie miasta Poznania (Kaczmarski M., Kaczmarek J., Pędziwiatr K., Jakubowska A., Antkowiak M., Konieczna P., Poznań 2013). Ponadto w trakcie prowadzenia prac projektowych nad przedmiotowym projektem planu prowadzone były wizje terenowe, między innymi obejmujące tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Młeczowej (oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 31MN), jak również tereny jeszcze niezainwestowane, a przeznaczone w przedmiotowym projekcie planu pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole 32MN i 33MN), drogi wewnętrznej (17KDWxs), a także fragment znajdującego się między nimi a misą jeziora terenu zieleni o charakterze zieleni otwartej (8ZO). W obrębie terenów 31MN i 32MN oraz bezpośrednio przylegającego do nich fragmentu terenu 8ZO zinwentaryzowano występowanie bardzo jednorodnego kompleksu łąkowego, złożonego głównie z pospolitych gatunków roślin zielnych i traw, jak: przytulia czepna (*Galium aparine*), marchew zwyczajna (*Daucus carota*), wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare*), ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), gwiazdnica wielkokwiatowa (*Stellaria holostea*), przetacznik ożankowy (*Veronica chamaedrys*),

pięciornik rozłogowy (*Potentilla reptans*), kupkówka pospolita (*Dactylis glometata*), szczaw łąkowy (*Rumex acetosa*), skrzyp polny (*Equisetum arvense*), kostrzewa trzcinowa (*Festuca arundinacea*), stokłosa miękka (*Bromus hordeaceus*), kostrzewa czerwona (*Festuca rubra*). Spośród drzew i krzewów na ww. terenie licznie występuje grusza polna (*Pyrus pyraster*) oraz śliwa domowa mirabelka (*Prunus domestica subsp. syriaca*). Zinventaryzowano tu również (w niewielkich ilościach) wierzbę szarą (*Salix cinerea*) oraz wierzbę kruchą (*Salix fragilis*).

Jak wynika zatem z przeprowadzonej wizji terenowej oraz archiwalnych zdjęć (dostępnych na google maps street view) w obrębie niezainwestowanych jeszcze działek na terenie 31MN, istniejąca szata roślinna nie wykazuje różnic w składzie gatunkowym w stosunku do terenu 32MN. Wprowadzenie na teren 32MN możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pociągnie więc za sobą identyczne skutki oddziaływania na środowisko przyrodnicze (w tym na szatę roślinną, faunę, środowisko gruntowe i wodne), jakie wystąpiły już na znacznej części sąsiedniego terenu 31MN w związku z realizacją istniejącej tu zabudowy.

Ponadto zarówno w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 r., jak i w archiwalnym już Studium... z 2008 roku, teren ten wskazany został jako teren o kierunku przeznaczenia pod zabudowę (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN\*).

Zwraca się również uwagę na fakt, iż (powołując się na treść uwagi) nie jest prawdą, że realizacja zabudowy na terenie 32MN oraz drogi wewnętrznej na terenie 17KDWxs spowoduje całkowitą redukcję odległości wyznaczonej w projekcie planu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od istniejącego trzcinowiska otaczającego Jezioro Umultowskie. Pomiędzy terenem 32MN (anektującym fragment łąki) a trzcinowiskiem projekt planu wyznacza wyłączony z zabudowy teren zieleni, na którym ustalono zachowanie istniejącego sposobu użytkowania pól, łąk, zadrzewień, oznaczony symbolem 8ZO, dla którego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki rolnej. Ponadto wyznaczenie w projekcie planu terenu 32MN nie powoduje odcięcia sąsiadującego z nim terenu 8ZO od pozostałych, powiązanych z nim terenów zieleni otwartej, przez co nie prognozuje się całkowitego uniemożliwienia odbywającej się tu migracji zwierząt, ale z pewnością jej ograniczenie. Stąd też w tekście prognozy nie odniesiono się bezpośrednio do wpływu wyznaczenia w projekcie planu terenów 32MN i 17KDWxs, a opisano te oddziaływania w ujęciu całościowym.



Mając powyższe na uwadze, w projekcie planu dla terenu 32MN ustalono ograniczone parametry zabudowy, m.in. – wysokość tylko do 5,5 m, powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy do 230 m<sup>2</sup>.

**25.4 Treść uwagi:** Poza ww. uwagami do Planu i Prognozy, podtrzymuję uwagi wniesione pismami z dnia 30.10.2015 r. oraz 08.01.2016 r.

Treść pisma z 30.10.2015 r.:

- sprzeciw co do drogi 15KDWxs (obecnie to teren 17KDWxs),
- sprzeciw co do planowanej drugiej linii zabudowy 30MN (obecnie 32MN),
- tereny 15KDWxs i 30MN (obecnie 17KDWxs i 32MN) objąć funkcją strefy ogrodów lub terenów zieleni 7ZO oraz rozważyć wydzielenie linii rozgraniczających jako kontynuacji granic nr od 56/08/95/2 do 56/08/95/8 prostopadłych do ul. Mleczowej.

Treść pisma z 8.01.2016 r.:

- sprzeciw co do drogi 15KDWxs (w obecnie co do 17KDWxs),
- sprzeciw przeciwko planowaniu drugiej linii zabudowy na terenie 30MN (obecnie 32MN),
- MPZP w zakresie 30MN i 15KDWxs (obecnie 32MN i 17KDWxs) znacząco ingeruje w harmonię przestrzenną działek sąsiadujących,
- kształt wydzielenia do zabudowy w drugiej linii zabudowy odbiega od kształtu działek w sąsiedztwie,
- tereny 15KDWxs i 30MN (obecnie 17KDWxs i 32MN) objąć funkcją strefy ogrodów lub terenów zieleni 7ZO oraz rozważyć wydzielenie linii rozgraniczających jako kontynuacji granic nr od 56/08/95/2 do 56/08/95/8 prostopadłych do ul. Mleczowej,
- usunąć zapis umożliwiający lokalizację „miejsc rekreacji” i uwypuklenie funkcji ekologicznej Jeziora Umultowskiego wraz z trzciniowiskiem.
- zmiana przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w taki sposób by nie zakłócał funkcji ekologicznych jeziora (proponycja prowadzenia wokół kwartału przewidzianego pod zabudowę - przy ul. Cynamonowej, Karmelowej i Czekoladowej),
- brak uwzględnienia zadrzewień o rozbudowanej strefie ekotonu jako korytarza ekologicznego. Oddalenie pasa zabudowy (na terenie 14MN) w kierunku północnym, w odniesieniu do pozostałego odcinka zadrzewienia- zapis o konieczności oddalenia zabudowy min. 10 m od zadrzewienia.
- przeniesienie korytarza ekologicznego 2ZO na linię już istniejącego (w miejsce istniejącego pasa zadrzewień)

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Do pisma z dnia 30.10.2015 r. – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Poznania z 23 września 2014 roku tereny wskazane w planie jako 17KDWxs i 32MN znajdują się na obszarze o kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wynika z przeprowadzonej wizji terenowej oraz archiwalnych zdjęć (dostępnych na google maps street view) w obrębie niezainwestowanych jeszcze działek na terenie 31MN, istniejąca szata roślinna nie wykazuje różnic w składzie gatunkowym w stosunku do terenu 32MN. Dlatego też na terenie 32MN nie ograniczono linii zabudowy. Jednak zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskazanymi w obowiązującym Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, w tym obniżaniu wysokości. Dlatego też w projekcie planu dla terenu 32MN ustalono bardziej restrykcyjne parametry zabudowy, m.in.: wysokość tylko do 5,5 m, powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy do 230 m<sup>2</sup>.

Natomiast mając na uwadze ewentualną możliwość zakupu działki 95/2 przez właścicieli przylegających działek o numerach od 95/2 do 95/8 (działki położone na terenie 31MN), wprowadzono do projektu planu (na etapie jeszcze przed opiniowaniem i uzgadnianiem) zapis umożliwiający wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> dla powiększenia działki budowlanej zlokalizowanej na terenie 31MN.

Do pisma z 8.01.2016 r. – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Poznania z 23 września 2014 roku tereny wskazane w planie jako 17KDWxS i 32MN znajdują się na obszarze o kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN\*) o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wynika z przeprowadzonej wizji terenowej oraz archiwalnych zdjęć (dostępnych na google maps street view) w obrębie niezainwestowanych jeszcze działek na terenie 31MN, istniejąca szata roślinna nie wykazuje różnic w składzie gatunkowym w stosunku do terenu 32MN. Dlatego też na terenie 32MN nie ograniczono linii zabudowy. Jednak zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskazanymi w obowiązującym Studium, na styku z terenami zieleni i rolniczymi zabudowa powinna ulegać ekstensyfikacji, w tym obniżaniu wysokości. Dlatego też w projekcie planu dla terenu 32MN ustalono bardziej restrykcyjne parametry zabudowy m.in.: wysokość tylko do 5,5 m, powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, powierzchnię zabudowy do 230 m<sup>2</sup>.



Natomiast mając na uwadze ewentualną możliwość zakupu działki 95/2 przez właścicieli przylegających działek o numerach od 95/2 do 95/8 (działki położone na terenie 31MN), wprowadzono do projektu planu (na etapie jeszcze przed opiniowaniem i uzgadnianiem) zapis umożliwiający wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> dla powiększenia działki budowlanej zlokalizowanej na terenie 31MN.

Z rysunku projektu planu i z zapisów tekstowych na etapie przed opiniowaniem i uzgadnianiem usunięto wymogi co do lokalizacji miejsc wypoczynku i wskazywania przebiegu ciągów pieszo-rowerowych. W projekcie przedstawionym do wyłożenia na terenach od 1ZO-11ZO dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, bez wskazywania ich dokładnego przebiegu. Jedynie na terenie 6ZO i UK wskazano lokalizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

Na terenach 3MN, 4MN, 14MN, 15MN jeszcze przed etapem opiniowania i uzgadniania skorygowano linie zabudowy w taki sposób, aby zachować istniejący drzewostan. Zaznaczono go na rysunku planu jako strefę zieleni, w której zakazano lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz nawierzchni przepuszczalnych, w tym dla dojeżdżających i dojazdów.

## § 26

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Zaliczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Morasko - Radojewo - Umultowo istniejących dróg gruntowych na które składają się:

- droga lokalna będąca przedłużeniem ul. Mleczowej w kierunku zachodnim, określanej jako "boczna od ul. Mleczowej" [...],
- drogi lokalne o statusie ulic tj ul Karmelowa - dz. nr 373/18 cz., 373/19 cz.; ul. Waniliowa - dz. nr 373/19 cz., 373/31 cz., 373/32 cz., 373/43 cz.; ul. Czekoladowa - dz. nr 373/31 cz., 373/32 cz.; ul. Cynamonowa - dz. nr 373/49 cz., 373/43 cz. i ustalenie dla ww. dróg funkcji dróg publicznych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zrealizowany na terenach ww. działek układ dróg gruntowych służy dojazdom do terenów prywatnych. W systemie adresowym funkcjonują tu ulice Waniliowa, Cynamonowa, Czekoladowa, Karmelowa. Drogi te są podłączone do drogi gminnej ul. Mleczowej, przy czym dla uzyskania powiązania niezbędne było ustanowienie służebności

przejścia i przejazdu na części działki nr 56/07/371/4 należącej do Miasta Poznania – bez wydzielenia ewidencyjnego.

Szerokości granic pasa drogowego na istniejącej sieci dróg wewnętrznych kształtują się w przedziale 6,0-7,0 m. Ww. drogi posiadają nawierzchnie gruntowe.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,0 m (poczynając od dróg klasy dojazdowej). Rozporządzenie dopuszcza w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, przyjęcie mniejszych szerokości pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych, docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Wymaga to jednak przeprowadzenia dodatkowych, wymaganych rozporządzeniem analiz. Przy tworzeniu planów miejscowych sankcjonuje się istniejący układ dróg publicznych bez względu na ich parametry, a nowe drogi publiczne w sposób istotny muszą wpisywać się w hierarchiczny system sieci drogowej w celu zoptymalizowania funkcjonalności układu powiązań.

Analizowane drogi zostały wydzielone jako konsekwencja przekształcenia terenu rolnego na działki budowlane w celu zapewnienia do nich dostępu. Własność gruntu ma charakter prywatny, zarówno w zakresie działek użytkowanych drogowo, jak i przyległych do nich działek budowlanych lub przewidywanych pod zabudowę. Drogi tworzą układ zamknięty bez możliwości przejazdu i powiązania z istniejącymi i planowanymi w otoczeniu drogami publicznymi, co powoduje, że ich funkcja komunikacyjna jest ograniczona i stanowi wartość jedynie dla właścicieli działek budowlanych. Obecne zagospodarowanie ogranicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Reasumując, w przypadku analizowanych dróg, z uwagi na ich ograniczone oddziaływanie oraz przyjęte parametry, nie ma podstaw do zaliczenia ich do jednej z kategorii dróg publicznych.

## § 27

Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Morasko XXI.

**Treść uwagi:** wniosek o zmianę zapisu dla północnej części obszaru tak, by zachowana została niezabudowana, szeroka, z dopuszczoną tylko niską roślinnością strefa widokowa

chronionego krajobrazu (od dzisiejszej drogi gruntowej poczynając po brzegi Jeziora Umultowskiego).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczona w projekcie planu strefa zabudowy pomiędzy ul. Rumiankową a Jeziorem Umultowskim jest odzwierciedleniem kierunku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i MN\*, zapisanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2014 roku. Mając na względzie zachowanie widoku z ul. Lewandowskiego w kierunku na kościół, wprowadzono parametr nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 1300 m<sup>2</sup> oraz zakaz lokalizacji zieleni o wysokości większej niż 2 m na terenie 7KDWxs, a także w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 7KDWxs i 16MN a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie 16MN. Zwraca się również uwagę na fakt, iż pomiędzy terenem 16MN i 17MN a jeziorem projekt planu wyznacza wyłączony z zabudowy teren zieleni, na którym ustalono zachowanie istniejącego sposobu użytkowania pól, łąk, zadrzewień, oznaczony symbolem 8ZO, dla którego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki rolnej.

## § 28

Uwaga wniesiona przez Klub Przyrodników Koło Poznańskie

**Treść uwagi:** Dla całego terenu objętego projektem planu wnosimy o przyjęcie zasad w zakresie:

- kształtowania nowych zadrzewień i zakrzewień:
  - komponowanie nasadzeń w przeważającej części z rodzimych drzew i krzewów;
  - geograficznie i siedliskowe obce gatunki mogą stanowić jedynie domieszkę i nie mogą być ekspansywne;
  - runo zadrzewień i zakrzewień powinno w możliwie maksymalnym stopniu kształtować się spontanicznie;
  - na terenie obecnie wolnym od zabudowy zieleni naturalna (zadrzewienia, tereny ziołorośli i trawiaste niekultywowane) powinna być zachowana lub kształtowana w taki sposób, aby zachowana została ich ciągłość przestrzenna pomiędzy terenami otwartymi, zakrzewionymi oraz lasów, zachowując lokalne korytarze ekologiczne.
- niekorzystnych dla środowiska zmian oraz dla zachowania szlaków migracyjnych;
- korytarzy ekologicznych:

- zachowywanie stref buforowych poprzez nie wprowadzanie zabudowy w bezpośrednie sąsiedztwo szpalerów drzew, krzewów, a zwłaszcza terenów otwartych;
- rozpoznanie tras migracji gatunków lądowych (w tym miejsca kolizji z ruchem samochodowym zwłaszcza w odniesieniu do płazów, ptaków, nietoperzy i innych ssaków zwłaszcza gatunków polegających prawnej ochronie i zagrożonych wyginięciem);
- definiowanie zagrożenia i miejsca przzerwania ciągłości elementów sieci - tzw. punkty krytyczne („Hot Spots”).
- należy dążyć do zachowania przestrzennie ciągłych struktur przyrodniczych (nieprzerwanych wskutek zainwestowania terenów), z zachowanymi cechami naturalnymi lub zbliżonymi do naturalnych oraz funkcjonalnymi, umożliwiającymi przemieszczanie się materii i energii w środowisku, w tym organizmów żywych (np. pas lasu, dolina rzeczna, ciek wodny, zadrzewienie śródpolne oraz tereny o charakterze otwartym).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** ad. tiret pierwsze kropka pierwsza, druga i trzecia – zbyt szczegółowe zapisy, które wykraczają poza zakres planu miejscowego. W planach miejscowych nie ustala się składu gatunkowego wprowadzanej zieleni;

ad. tiret pierwsze, kropka czwarta, tiret drugie, tiret trzecie kropka pierwsza oraz tiret trzecie kropka trzecia i czwarta – w projekcie planu w celu ochrony i zachowania najbardziej cennych przyrodniczo terenów zieleni otwartej wyznaczone zostały wyłączone z zabudowy tereny zieleni, pól, łąk, zadrzewień (oznaczone symbolami 1-11ZO). Tereny te, poprzez system powiązań przestrzennych, pełnią obecnie funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację fauny w obrębie projektu planu oraz na tereny sąsiednie. Utrzymaniu ww. funkcji przyrodniczych sprzyjać będą także wprowadzone do projektu planu ustalenia nakazujące dla obszaru cennego przyrodniczo, wskazanego na rysunku planu, stanowiącego element klina zieleni, utrzymanie dotychczasowego użytkowania, z wyjątkiem stref ogrodów na terenach: 7ZO, 8ZO, jak również na terenach 1-11ZO zachowanie istniejących tu zbiorników i cieków wodnych jako otwartych. Identyczną rolę jak tereny ZO spełniają także istniejące w obrębie pól pasowe zadrzewienia i zakrzewienia, które projekt planu zachowuje poprzez wyznaczenie w miejscach ich przebiegu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stref zieleni wskazanych na rysunku planu.

Analizowany projekt mpzp zawiera ponadto inne, niezwykle istotne w kontekście lokalizacji i charakterystyki obszaru objętego jego granicami, ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (w tym ochrony i kształtowania zieleni, ochrony wód, ochrony powietrza czy w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku).

ad. tiret trzecie kropka druga – w trakcie opracowywania projektu planu oraz na potrzeby sporządzenia prognozy środowiskowej korzystano z dostępnych, wiarygodnych opracowań, dotyczących przedmiotowego terenu, m.in. waloryzacji przyrodniczej użytku ekologicznego „Jezioro Umultowskie” (wykonanej pod kierownictwem prof. dr hab. Małgorzaty Klimko), aktualizacji opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (MPU 2014 r.), czy Atlasu rozmieszczenia płazów na terenie miasta Poznania (Kaczmarski M., Kaczmarek J., Pędziwiatr K., Jakubowska A., Antkowiak M., Konieczna P., Poznań 2013). W trakcie prowadzenia prac projektowych nad przedmiotowym projektem planu prowadzone były wizje terenowe. Wszystkie uzyskane informacje pozwoliły na opracowanie ogólnej charakterystyki środowiska przyrodniczego omawianego obszaru – w tym również na zidentyfikowanie występującej w obrębie opracowania fauny, wraz z możliwym zasięgiem migracji części gatunków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/903/VII/2017  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 11 lipca 2017r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo” część Jezioro Umultowskie 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 6) 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;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz