



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 listopada 2023 r.

Poz. 10051

UCHWAŁA NR XCII/1762/VIII/2023 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 7 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.), zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu, opracowany w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

- 5) **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;
- 6) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar pokryty drzewami, krzewami wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej oraz wodami powierzchniowymi;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 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 i 35MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E i 5E**;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx i 7KDWx**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi oraz maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oraz naruszać wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni,
 - b) wycofania budynku pomocniczego względem obowiązującej linii zabudowy,
 - c) w przypadku lokalizacji budynku na działce, na której wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, sytuowania budynku zgodnie z jedną z tych linii, przy czym drugą należy wówczas traktować jako maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów,
 - c) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) placów zabaw, urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, poza terenami dróg i infrastruktury,
 - g) tablic informacyjnych;

3) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- ogródków gastronomicznych na terenach **U**, **MN/U**, **ZP** i **ZO**,
- wiat przystankowych i kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe na przystankach komunikacji zbiorowej,

b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą lub zabudową nakaz ich przesadzenia lub dopuszczenie usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń drzew, przy czym na terenach komunikacji nowe nasadzenia drzew dopuszcza się pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną;
 - 2) zachowanie na terenie **3KD-D** rzędów drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełnienia nasadzeń;
 - 3) lokalizację na terenach **MN**, **KD-Z**, **3KD-L** i **5KD-D** rzędów drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;
 - 4) lokalizację stref zieleni, wskazanych na rysunku planu, w których zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
 - 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 6) ochronę i zachowanie ciągłości funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych jako otwartych, z dopuszczeniem:
- a) prowadzenia robót budowlanych,
- b) lokalizacji przepustów w miejscach skrzyżowania z drogami;
- c) lokalizacji mostów oraz kładek;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
 - 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej lub innych dopuszczonych w planie;
 - 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
 - 10) na terenach **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 11) na terenach **MN/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 12) na terenie **UO** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 13) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;
 - 14) na granicach terenów o różnych standardach akustycznych w środowisku, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach dróg publicznych i **ZP** ustala się stosowanie w granicach poszczególnych terenów spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni.

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności wskazanych na rysunku planu:
 - elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110kV, z uwzględnieniem § 18 pkt 3 lit. a,
 - planowanego kolektora kanalizacji sanitarnej;
 - b) systemu melioracyjnego, z uwzględnieniem § 5 pkt 6-7;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasu;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obszarze jednostki krajobrazu priorytetowego "Poznań – północny klin zieleni" (nr 2384), zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, wskazanym na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZO**, **ZP** i terenach dróg oraz w strefach zieleni wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) zakaz powiązań jezdni na terenach: **4KDW**, **5KDW**, **9KDW** i **27KDW** z jezdnią na terenie **KD-Z**.

§ 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** i **35MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku pomocniczego jako wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolno stojących, z dopuszczeniem lokalizacji budynków bliźniaczych na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **17MN**, **32MN** i **35MN**;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 25% dla zabudowy wolno stojącej na działkach większych lub równych 900 m²,
 - b) 30% dla zabudowy wolno stojącej na działkach mniejszych niż 900 m²,
 - c) 35% dla zabudowy bliźniaczej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 60% dla zabudowy wolno stojącej na działkach większych lub równych 900 m²,
 - b) 50% dla zabudowy wolno stojącej na działkach mniejszych niż 900 m²,
 - c) 45% dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,75 dla zabudowy wolno stojącej na działkach większych lub równych 900 m²,
 - b) nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9 dla zabudowy wolno stojącej na działkach mniejszych niż 900 m²,
 - c) nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,05 dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) dachy strome dla budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni całego dachu, w szczególności dla części dachu pełniącej funkcję tarasu;
- 7) dachy płaskie lub strome dla budynków pomocniczych;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m;

- 9) wysokość budynków pomocniczych nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
- a) 5,0 m w przypadku zastosowania dachu stromego,
 - b) 3,5 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego;
- 10) w zabudowie bliźniaczej stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolitej formy dachów dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy wspólnej granicy działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
- a) 1000 m² na terenach: **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 19MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN**,
 - b) 900 m² na terenach: **11MN, 12MN, 13MN, 16MN i 18MN**,
 - c) 800 m² na terenach: **4MN, 5MN i 6MN**,
 - d) 700 m² na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN**,
- 12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym drogi publicznej zlokalizowanej poza planem, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6;
- 13) zakaz dostępu dla samochodów do drogi **KD-Z**.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego;
 - 2) lokalizację budynków jako wolno stojących, z dopuszczeniem lokalizacji budynków bliźniaczych na terenie **1MN/U**;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku pomocniczego, usytuowanego jako wolno stojący lub dobudowany do budynku, o którym mowa w pkt 1;
 - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
 - 6) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,05;
 - 7) dachy płaskie lub strome;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:
- a) 8,0 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
 - b) 10,0 m w przypadku zastosowania dachu stromego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 700 m² ;
- 10) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 11) dla terenu **1MN/U** zakaz dostępu dla samochodów do terenu **KD-Z**;
- 12) zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych, lakierni, stacji paliw i myjni oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m² .

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy płaskie lub strome;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej;
- 9) zakaz dostępu dla samochodów do drogi **KD-Z**.

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

- 1) lokalizację budynków usług oświaty, z dopuszczeniem lokalizacji żłobka lub klubu dziecięcego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż oświatowa, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 10% powierzchni całkowitej jednego budynku o funkcji oświatowej,
 - b) budowli sportowo-rekreacyjnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy płaskie lub strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3000 m²;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) lokalizację parku;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) lokalizację budowli stacji transformatorowych jako kontenerowych, wolno stojących;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 3) wysokość stacji nie większą niż 2,6 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 5) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D** i **8KD-D** ustala się:

- 1) na terenie **KD-Z** :
 - a) drogę klasy zbiorczej,
 - b) lokalizację jezdni,
 - c) lokalizację obustronnych chodników,
 - d) lokalizację pasów rowerowych lub ścieżek rowerowych, lub innych rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, także poprzez dopuszczenie zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe,
 - e) lokalizację przystanków autobusowych;
- 2) na terenach: **1KD-L, 2KD-L i 3KD-L** :
 - a) drogi klasy lokalnej,
 - b) lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników;
- 3) na terenach: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D** :
 - a) drogi klasy dojazdowej,
 - b) na terenach **1KD-D, 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D** lokalizację jezdni oraz obustronnych chodników;
 - c) na terenie **3KD-D** lokalizację jezdni oraz jednostronnego chodnika.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx i 7KDWx** ustala się:

- 1) na terenach **20KDW i 26KDW** lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) na terenach: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW i 27KDW** lokalizację jezdni;
- 3) na terenach: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx i 7KDWx** lokalizację chodników.

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

- 1) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
- 2) na terenach dróg wewnętrznych szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) chodników nie mniejszą niż 2,0 m;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1 i 2:
 - a) w przypadku istniejących dróg, niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1 i 2,
 - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
 - c) dla jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 4) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) na terenach dróg dopuszczenie lokalizacji innych niż ustalone planem elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, schodów i pochylni;
- 6) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m² : 45 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m² : 25 stanowisk postojowych,
 - e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,
 - i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
 - j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
 - k) na każde 10 łóżek w hotelach: 2,5 stanowisk postojowych,
 - l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
 - m) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,
 - n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
 - o) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,
 - p) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. b-o: 25 stanowisk postojowych;
- 8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m² : 10 stanowisk,
 - c) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m² : 5 stanowisk,
 - d) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
 - f) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
 - g) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
 - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
 - i) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
 - j) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
 - k) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
 - l) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
 - m) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
 - n) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-m: 6 stanowisk;

- 9) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 10) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 11) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 13) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 7 i 8.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej, w szczególności wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla której dopuszcza się wymianę na linię kablową, przebudowę lub rozbudowę, w tym na wielotorową lub wielonapięciową,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) lokalizację planowanego kolektora kanalizacji sanitarnej, o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu.

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:
 - a) na terenach **MN** nie mniejszą niż:
 - 1000 m² na terenach: **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 19MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN,**
 - 900 m² na terenach: **11MN, 12MN, 13MN, 16MN i 18MN,**
 - 800 m² na terenach: **4MN, 5MN i 6MN,**
 - 700 m² na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN,**
 - b) na terenach **MN/U** nie mniejszą niż 700 m²,
 - c) na terenie **UO** nie mniejszą niż 3000 m²,
 - d) na terenie **U** nie mniejszą niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:
 - a) na terenach **MN** :
 - nie mniejszą niż 18 m na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 17MN, 23MN, 29MN, 30MN,**
 - nie mniejszą niż 20 m na terenach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

- dowolną dla frontów przylegających do terenów dróg wewnętrznych zakończonych placem do zawracania,
- b) na terenach **MN/U** i **U** nie mniejszą niż 20 m,
- c) na terenie **UO** nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°, z dopuszczeniem zastosowania dowolnego kąta położenia granic przyległych do dróg wewnętrznych zakończonych placem do zawracania.

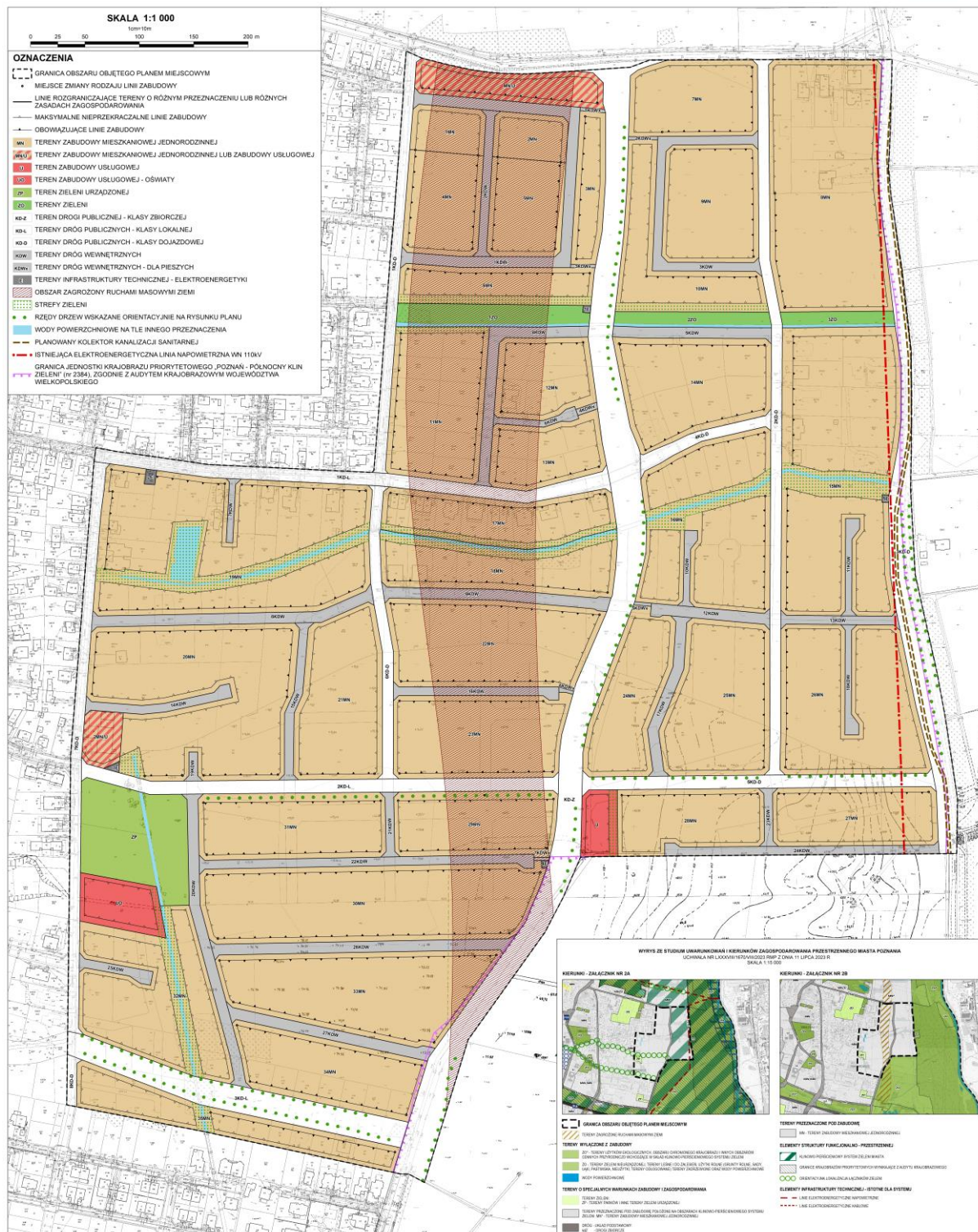
§ 20. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

ZAŁĄCZNIK NR 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU UMULTOWO WSCHÓD –
REJON ULIC DIAMENTOWEJ, RUBIEŻ I NADWARCIAŃSKIEJ W POZNANIU

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XCII/1762/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 7 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

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

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

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

2. Zgłaszający uwagę: Fundacja Rozwoju Miasta Poznania

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

5. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Rozwoju Umultowa

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r.

w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

9. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części

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

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA

1. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie Rozwoju Umultowa

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (w zależności od dostępności przystanku tramwajowego) na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

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

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie ustalono nakaz zapewnienia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie zarządzenia Nr 375/2019/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie wykorzystania rekomendowanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

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

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XCII/1762/VIII/2023
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 7 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Umultowo Wschód – rejon ulic Diamentowej, Rubież i Nadwarciańskiej w Poznaniu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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, stanowić 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.

Załącznik do uchwały Nr XCII/1762/VIII/2023

Rada Miasta Poznania

z dnia 7 listopada 2023 r.

zal_4_1762.xml

Załącznik do uchwały Nr XCII/1762/VIII/2023

Rada Miasta Poznania

z dnia 7 listopada 2023 r.

zal_4_1_1762.JPG

Załącznik do uchwały Nr XCII/1762/VIII/2023

Rada Miasta Poznania

z dnia 7 listopada 2023 r.

zal_4_2_1762.tif