# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 września 2024 r.

Poz. 7588

Podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 2024.09.18 10:39:02

**UCHWAŁA NR VII/92/IX/2024**
**RADY MIASTA POZNANIA**

z dnia 3 września 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu;

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

3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°;

3) ogródku 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;

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

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;

6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

7) zabudowie w formie willi miejskiej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż 9 lokalach mieszkalnych.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U;

3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

4) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

1) lokalizację zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 2 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 nie mogą znajdować się w granicach stref zieleni izolacyjnej i stref zieleni wskazanych na rysunku planu;

2) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu;

3) lokalizację ciągów pieszych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, z dopuszczeniem ich zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, z wyłączeniem ciągu pieszego wskazanego orientacyjnie na terenie 2MW/U;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnych na terenach zabudowy, z wyłączeniem stref zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a,

c) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych innych niż wskazane na rysunku planu,

d) dojść lub dojazdów,

e) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk, placów zabaw i wybiegów dla zwierząt,

f) ogródków gastronomicznych,

g) tablic informacyjnych,

h) urządzeń budowlanych,

i) toalet publicznych o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni nie większej niż 15 $m^2$ na terenie ZP, również poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

5) zakaz lokalizacji:

a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. f oraz i.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu, z wyłączeniem drzew, o których mowa w pkt 5;

4) na terenie 1MW/U lokalizację rzędu drzew wskazanego orientacyjnie na rysunku planu;

5) na terenach: 2MW, 2MW/U i ZP zachowanie drzew chronionych planem wskazanych na rysunku planu;

6) w strefach zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni strefy,

b) zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni strefy drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, kształtowanymi jako szpalery lub pasy w formie zwartej,

c) adaptację istniejącej zieleni o wysokości powyżej 2 m,

d) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych dla ciągów pieszych,

e) zakaz lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych, dojść, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów;

7) w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni strefy,

b) zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni strefy drzewami i krzewami,

c) dopuszczenie lokalizacji plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury oraz dojść,

d) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów;

8) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

9) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,

b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych,

c) dla terenu ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;

10) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach:

a) dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) dla terenów MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego lub zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach;

11) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach terenów o różnych standardach akustycznych w środowisku jak dla terenów o wyższych wymaganiach akustycznych;

12) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

1) zachowanie zabytkowej kolonii domów pracowników folwarcznych, tj.: czterech budynków mieszkalnych przy ulicy Bukowskiej nr 248, 250, 252 i 254, czterech budynków gospodarczych (tylnych) wraz z otaczającym je terenem i ceglanym ogrodzeniem, które należą do zespołu dworsko-parkowego i folwarcznego (oraz kolonii domów) Edwardowo, wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków pod numerem 833/Wlkp/A decyzją z dnia 10 marca 2011 r., wskazanego na rysunku planu;

2) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U;

3) dopuszczenie przejść w ceglanym ogrodzeniu umożliwiających realizację ciągu pieszego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu.

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

1) zakaz lokalizacji budynków:

a) na terenach drogi publicznej i wewnętrznej oraz w strefach zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu,

b) w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem garaży podziemnych;

2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

3) uwzględnienie strefy bezpiecznej eksploatacji, bez zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą i utwardzoną oraz bez nasadzeń drzew i krzewów, nie mniejszej niż 0,5 m od osi wojskowych teletechnicznych linii kablowych;

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;

5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom w granicach poszczególnych terenów.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem i z zewnętrznym układem drogowym;

2) na terenach dróg dopuszczenie:

a) lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich,

b) stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu;

3) na terenie drogi publicznej parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;

4) na terenie drogi wewnętrznej oraz dla wskazanych w planie ciągów szerokość:

a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,

b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5,0 m,

c) ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m,

d) chodników i ciągów pieszych nie mniejszą niż 2,0 m;

5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 3 i 4:

a) w przypadku istniejących dróg i ciągów niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 3 i 4,

b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,

c) dla jezdni i pieszo-jezdni ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;

6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 7 i 8, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowego,

b) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej: 0,7 stanowiska postojowego,

c) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,

d) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ : 45 stanowisk postojowych,

e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ : 25 stanowisk postojowych,

f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 $m^2$ mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,

g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 37 stanowisk postojowych,

h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,

i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,

j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,

k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,

l) na każde 10 łóżek w hotelach: 2,5 stanowiska postojowego,

m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,

n) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,

o) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,

p) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,

r) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,

s) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-r: 25 stanowisk postojowych;

7) dla obiektów, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

b) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej: 0,7 stanowiska postojowego,

c) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,

d) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ i mniejszej lub równej 2000 $m^2$ : 10 stanowisk postojowych,

e) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 2000 $m^2$ : 45 stanowisk postojowych,

f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ : 10 stanowisk postojowych,

g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,

h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,

i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,

j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,

k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,

l) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko postojowe,

m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,

n) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,

o) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,

p) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,

r) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,

s) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-r: 10 stanowisk postojowych;

8) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 $m^2$ mieszczących drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię, dla których długość dojść pomiędzy istniejącym przystankiem tramwajowym i wejściem do budynku, a w przypadku obiektów niekubaturowych wejściem na teren, nie przekracza 500 m, dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla samochodów;

9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko,

b) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,

c) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ : 10 stanowisk,

d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 $m^2$ : 5 stanowisk,

e) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 $m^2$ mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,

f) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,

g) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,

h) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,

i) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,

j) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,

k) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,

l) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,

m) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,

n) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,

o) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,

p) na każde 1000 $m^2$ powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-o stanowisk;

10) 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;

11) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;

12) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

13) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

14) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 6, 7 i 9.

**§ 10.** 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 sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych, z wyjątkiem terenów 2MW/U i ZP;

5) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 $m^2$ pod wolno stojącą stację transformatorową,

b) powierzchnię zabudowy stacji nie większą niż 50% powierzchni działki, o której mowa w lit. a,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w lit. a, nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy działki, o której mowa w lit. a, nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,5,

e) wysokość stacji nie większą niż 2,6 m,

f) dach stacji o dowolnej geometrii.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) na terenie 2MW lokalizację zabudowy w formie willi miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 260 $m^2$ ;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) dla terenu 1MW nie większą niż 50%,

b) dla terenu 2MW nie większą niż 20%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

a) dla terenu 1MW nie mniejszy niż 30%,

b) dla terenu 2MW nie mniejszy niż 35%;

6) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 1MW nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 3,0,

b) dla terenu 2MW nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,0;

7) wysokość budynków:

a) dla terenu 1MW nie większą niż 12,5 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

b) dla terenu 2MW nie większą niż 9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

8) dachy płaskie;

9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:

a) dla terenu 1MW nie mniejszą niż 8500 $m^2$ ,

b) dla terenu 2MW nie mniejszą niż 3000 $m^2$ ;

10) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania;

11) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U i 4MW/U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) dla terenu 1MW/U nie większą niż 35%,

b) dla terenu 4MW/U nie większą niż 50%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 1MW/U nie mniejszą niż 0,35 i nie większą niż 2,6,

b) dla terenu 4MW/U nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 3,5;

5) wysokość budynków:

a) dla terenu 1MW/U nie większą niż 15,5 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

b) dla terenu 4MW/U nie większą niż 12,5 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;

6) dla terenu 1MW/U sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$ ;

7) dachy płaskie;

8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:

a) dla terenu 1MW/U nie mniejszą niż 8500 $m^2$ ,

b) dla terenu 4MW/U nie mniejszą niż 4000 $m^2$ ;

9) zakaz lokalizacji na terenie 1MW/U szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

10) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu:

a) dla terenu 1MW/U bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną,

b) dla terenu 4MW/U poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, nawiązujących formą i zastosowanymi materiałami do charakteru zabudowy kolonii domów pracowników folwarcznych, poprzez materiały takie jak: cegła, klinkier, materiały ceramiczne;

2) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej w istniejących budynkach zlokalizowanych w strefie usług wskazanej na rysunku planu;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;

5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,0;

6) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków, nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość ta dotyczy bryły budynku wraz z jego elementami: klatkami schodowymi, maszynowniami dźwigów, innymi pomieszczeniami technicznymi, urządzeniami technicznymi i zewnętrznymi instalacjami, z wyłączeniem masztów odgromowych, anten i kominów, mierzoną od średniego poziomu terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu gruntu w stanie istniejącym przy zewnętrznych ścianach budynku, do najwyższego punktu bryły budynku wraz z jego elementami;

7) wysokość budynków wpisanych do rejestru zabytków nie większą niż 10,5 m;

8) dachy strome;

9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 12 000 $m^2$ ;

10) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania;

11) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW/U i 5MW/U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych;

2) lokalizację usług w parterach budynków mieszkalno-usługowych;

3) w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych:

a) dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 35% powierzchni całkowitej budynku,

b) dla terenu 5MW/U nie mniejszą niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) dla terenu 3MW/U nie większą niż 50%,

b) dla terenu 5MW/U nie większą niż 45%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

a) dla terenu 3MW/U nie mniejszy niż 25%,

b) dla terenu 5MW/U nie mniejszy niż 20%;

6) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 4,0,

b) dla terenu 5MW/U nie mniejszą niż 0,45 i nie większą niż 3,1;

7) wysokość budynków:

a) dla terenu 3MW/U nie większą niż 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 28 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych,

b) dla terenu 5MW/U nie większą niż 11,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 17,5 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;

8) dla terenu 3MW/U siódmą i ósmą kondygnację o powierzchni całkowitej każdej z nich nie większą nią 600 $m^2$ ;

9) dachy płaskie;

10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:

a) dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 7000 $m^2$ ,

b) dla terenu 5MW/U nie mniejszą niż 3000 $m^2$ ;

11) dostęp dla samochodów:

a) dla terenu 3MW/U do drogi publicznej KD-D,

b) dla terenu 5MW/U do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1) lokalizację skweru lub parku;

2) adaptację istniejącej zieleni o wysokości powyżej 2 m w ramach kształtowania zieleni urządzonej;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków usług kultury, gastronomii lub sportu i rekreacji o:

a) wysokości nie większej niż 4 m,

b) dachu płaskim,

c) powierzchni zabudowy wszystkich budynków nie większej niż łącznie 250 $m^2$ ;

5) dostęp dla samochodów do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;

6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem, że w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakazuje się zapewnienie na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w § 9 pkt 9.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D ustala się:

1) drogę klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika.

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnie.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ustala się:

1) powierzchnię nie mniejszą niż:

a) 8500 $m^2$ na terenach 1MW i 1MW/U,

b) 3000 $m^2$ na terenach 2MW i 5MW/U,

c) 12 000 $m^2$ na terenie 2MW/U,

d) 7000 $m^2$ na terenie 3MW/U,

e) 4000 $m^2$ na terenie 4MW/U;

2) szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 19.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

**§ 21.** 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 W REJONIE ULICY LEŚNYCH SKRZATÓW W POZNANIU

*mpu
Miejska Pracownia Urbanistyczna




**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA**
Uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.

**KIERUNKI** **SKALA 1:15 000**

Załącznik nr 2A



Załącznik nr 2B



**OZNACZENIA**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

ZP - TEREN PARKÓW I INNE TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

**TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**

MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, POMNIK HISTORII I PARK KULTUROWY

OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA ŁAWICA - STREFA WEWNĘTRZNA

OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA ŁAWICA - STREFA ZEWNĘTRZNA

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD-D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFY ZIELENI
- STREFY PODWYŻSZONEJ ZABUDOWY
- STREFA USŁUG
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY I FOLWARCZNY (ORAZ KOLONIA DOMÓW) EDWARDOWO WPISANY INDYWIDUALNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA CIĄGÓW PIESZYCH
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA RZĘDU DRZEW
- GRANICA STREFY WEWNĘTRZNEJ OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA POZNAŃ-ŁAWICA
- GRANICA STREFY ZEWNĘTRZNEJ OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA POZNAŃ-ŁAWICA
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- DRZEWA CHRONIONE PLANEM

N

**SKALA 1:1 000**

0 15 30 60 Metry

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr VII/92/IX/2024**
**RADY MIASTA POZNANIA**
**z dnia 3 września 2024 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu.**

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

**§ 1**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

1. **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**
   1) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
      – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje”);
      – udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
      – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
      – umiejscowienie obiektów małej architektury.

      **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

      **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

      W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW/U ustalono inne parametry niż przytoczone w uwadze. Dla 2MW/U nie wyznaczono strefy podwyższonej zabudowy. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków ustalono wysokość budynków nie większą niż 10,5 m (budynki istniejące dwukondygnacyjne), natomiast dla nowej zabudowy – nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
– wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

Uwagi do projektu rysunku pod linkiem https://www.poznan.pl/mim/public/wortals /attachments.att?co=show&instance=1017&parent=123720&lang = pl&id=428542.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w część.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

2. **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem)

- udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
- wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
- udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
- ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
- umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

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

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);

– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   – umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

   Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

   Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 5 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie/wjeździe na osiedle):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

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

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):

– udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);

– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);

– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z dotychczas obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej

(uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   – umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

   Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

   Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 5 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie/wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**5. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Aktualny projekt w obszarze 2MW (strona południowa i zachodnia obecnie powstałej i powstającej inwestycji) zakłada zabudowę szeregową o wysokości do 10 m i max 3 kondygnacje (dwa piętra). Podejmując decyzję o zakupie mieszkania na 3 piętrze kierowałem się informacjami zawartymi w tym planie. Również od firmy ATAL otrzymałem informację, że nowa zabudowa dookoła budynku pod adresem Poznań, Leśnych Skrzatów (…), w którym zakupiłem mieszkania nie będzie miała więcej niż 2 piętra (3 kondygnacje).

Przedstawiony do konsultacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza w zaznaczonym obszarze 2MW znajdującym się przy obecnie oddawanych budynkach zabudowę do 13 metrów i 4 kondygnacji (3 piętra).

Oznacza to istotne zmiany. Dla mnie i mieszkańców mających mieszkania na 3 piętrze – zasłonięcie obecnego widoku. Dla wszystkich mieszkańców osiedla – większą liczbę mieszkań, co przekłada się na większą liczbę mieszkańców i samochodów oraz co istotne na dużą zmianę charakteru osiedla, które miało mieć część zabudowy szeregowej lub willowej co wpłynie na jego prestiż jak i cenę mieszkań.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudowę jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

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

**Treść uwagi:** Aktualny projekt w obszarze 2MW (strona południowa i zachodnia obecnie powstałej i powstającej inwestycji) zakłada zabudowę szeregową o wysokości do 10 m i max 3 kondygnacje (dwa piętra). Podejmując decyzję o zakupie kierowaliśmy się informacjami zawartymi w tym planie. Przedstawiony do konsultacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zabudowę do 13 metrów i 4 kondygnacji (3 piętra).

Dla mieszkańców mających mieszkania na wyższych piętrach oznacza to zasłonięcie obecnego widoku. Dla wszystkich - znacznie większą liczbę mieszkań, co przekłada się na większą liczbę mieszkańców i samochodów oraz zmianę charakteru osiedla, które miało mieć część zabudowy szeregowej lub willowej. Wpłynie to na jego prestiż jak i cenę mieszkań.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

7. **Uwaga wniesiona przez Zarząd Osiedla Ławica.**

1) **Treść uwagi:** Pismem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nr MPU-OR.5044.29.2022 (6921/08.2023) z 15 września 2023 r. Rada Osiedla Ławica została powiadomiona o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Po ponownym przedyskutowaniu projektu z mieszkańcami osiedla, Zarząd Osiedla Ławica przedstawia następującą opinię do wyłożonej III wersji MPZP w Rejonie Leśnych Skrzatów.

Na początek MPU i Prezydent B. Guss muszą rozstrzygnąć i wyjaśnić mieszkańcom; czy ich celem jest stworzenie deweloperowi szansy na maksymalną dopuszczalną prawem intensywność zabudowy nabytych działek czy stworzenie warunków harmonijnego rozwoju miasta i dobrostanu jego mieszkańców. Niestety te dwie strategie nawzajem się wykluczają. Zarząd Osiedla zakłada, że rolą wybieralnych władz samorządowych jest troska nie tylko o ilościowy wzrost mieszkańców płacących PIT do kasy miasta, ale przede wszystkim o jakość i dobrostan życia mieszkańców.

Dlatego w naszej opinii wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie parametrów zabudowy wyznaczonych w mpzp „Ławica 3" i nie zwiększanie intensywności zabudowy w omawianym mpzp.

Sugerowanym przez Zarząd Osiedla rozwiązaniem jest uniemożliwienie deweloperowi ubiegania się o odszkodowanie z tytułu pogorszenia warunków zabudowy - z jednej strony, ale z drugiej - nie poprawianie warunków intensywności zabudowy ani o jeden dodatkowy lokal ponad warunki zastane.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W zakresie parametrów i poszczególnych terenów inwestora.

Dla terenu 3MW/U:

Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, z powodu wcześniejszej ich zmiany w stosunku do parametrów określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", który dla terenu 1U – przy skrzyżowaniu ulicy Bukowskiej ustala: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) zmienia te parametry, wyznaczając powierzchnię zabudowy nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%.

Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje oraz zmieniono zapis, w którym: ustala się w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 35% (wcześniej 30%) powierzchni całkowitej budynku, co uniemożliwia realizację budynku wyłącznie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednakże w proporcji innej niż zaproponowana w uwadze.

Dla terenu 5MW/U:

Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, z powodu wcześniejszej ich zmiany w stosunku do parametrów określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", który dla terenu 2U ustala: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 60%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) zmienia parametry, wyznaczając powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% i jednocześnie utrzymuje powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

Dla terenu 2MW:

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnię zabudowy działki nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy (co daje ok. 41-43%) oraz powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) zmienia te parametry i ustala powierzchnię zabudowy nie większą niż 20%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35%.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy oraz zmieniono definicję dla zabudowy w formie willi miejskiej w zakresie liczby lokali mieszkalnych.

Na terenie 1MW i 4MW/U wydano już decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3". Inwestycja jest już zrealizowana, w związku z tym zmiany zapisów i parametrów dla tego terenu są niezasadne.

Kwestie dotyczące możliwości ubiegania się o odszkodowania regulują przepisy art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) **Treść uwagi:** Odwołując się do założeń z poprzedniego akapitu, że nie zostanie zwiększona ilość mieszkań w stosunku do mpzp „Ławica 3" bardziej zasadne wydaje się zbilansowanie rachunku poprzez dołożenie 5 kondygnacji na niektórych budynkach wewnątrz osiedla tj. na terenie działki 1 MW, a utrzymanie zabudowy 2-3 kondygnacyjnej willi miejskich nawiązujących do wysokości okolicznej zabudowy Osiedla Bajkowego na działce 2 MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na terenie 1MW wydano już decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3". Inwestycja jest już zrealizowana, w związku z tym zmiany zapisów i parametrów dla tego terenu są niezasadne. Dla dotychczas niezabudowanego terenu 2MW ustalono maksymalną wysokość do 3 kondygnacji – na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

3) **Treść uwagi:** Z identycznych powodów Zarząd Osiedla zdecydowanie sprzeciwia się nadmiernej intensywności zabudowy narożnika ul Bukowskiej i Leśnych Skrzatów czyli działki 3MW/U uznając, że na zachodnim wjeździe do Miasta Poznania, w stosunku do niskiej 2 kondygnacyjnej zabudowy Osiedla Bajkowego zaprojektowanie budynku 8 kondygnacyjnego staje się wystarczająca dominantą. Wnioskujemy o wykreślenie z mpzp zapisu o strefie podwyższonej zabudowy (3 x 600 $m^2$) na 8, 9 i 10 kondygnacji (par. 14 pkt 7 A); Ponawiamy uwagę zgłoszoną w poprzedniej opinii, że dominantę w architekturze można uzyskać przez styl, formę lub kolor, a nie tylko przez wysokość.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** W nawiązaniu do par. 9 pkt 9a w którym planuje się „na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej - 1 stanowisko rowerowe" pragniemy zauważyć, że do Osiedla Leśnych Skrzatów przylegają dwie drogi rowerowe, a Osiedle Ławica szczyci się jedną z największych powierzchni leśnych i rekreacyjnych w Poznaniu, więc na każde mieszkanie powinny przypadać minimum 3 stanowiska rowerowe (dla dwojga rodziców i jednego dziecka).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono: nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska dla rowerów na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Istnieje możliwość zwiększenia liczby stanowisk.

5) **Treść uwagi:** Na koniec - pomimo iż rozwiązania komunikacyjne nie stanowią przedmiotu omawianego mpzp Zarząd Osiedla wyraża poważne zaniepokojenie faktem zbyt słabej kompatybilności projektów z zakresu mobilności z projektami budowlanymi. Władze miasta nie nadążają z infrastrukturą komunikacyjną za szybkością zatwierdzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanymi pozwoleniami na budowę, które zwiększają punktowo liczbę mieszkańców o kilka tysięcy osób (np. Leśnych Skrzatów około 3.000 mieszkańców). Przykładem odrzucona koncepcja tramwaju na Lotnisko Ławica przez ul. Bukowską które już w tym roku obsłuży ponad 3 miliony pasażerów!

   Na uwagę zasługuję również fakt, że nowi mieszkańcy oczekują ciekawej oferty usług komunalnych, kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych, a przede wszystkim oświatowych tj. dobrych szkół i przedszkoli. Na dzień dzisiejszy Szkoła Podstawowa przy ul. Ławica jest przeładowana, a dzieci chodzą do szkoły w systemie dwuzmianowym. Czy w związku z powstaniem nowych osiedli w porozumieniu z deweloperem planuje się budowę nowej szkoły oraz przedszkola lub rozbudowę starej? Nie może dochodzić do sytuacji, że obecni mieszkańcy również ponoszą koszty powstania nowych osiedli (korki, brak miejsc w przedszkolach, przychodniach, szkołach), natomiast deweloper tylko maksymalizuje zyski na działalności podstawowej. Postulujemy o rozwiązanie tych kwestii już na etapie procedowania mpzp. Deweloper winien ponosić koszty również budowy infrastruktury niezbędnej dla swoich mieszkańców. Jako Zarząd Osiedla wyrażamy gotowość wzięcia udziału w rozmowach dotyczących powyższych kwestii.

   Mając powyższe na uwadze, na podstawie § 9 ust. 1 pkt 7 lit. h Statutu Osiedla Ławica stanowiącego, że Osiedle realizuje zadania w szczególności poprzez opiniowanie koncepcji projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszaru

   Osiedla oraz na podstawie upoważnienia wynikającego z uchwały Rady Osiedla, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Poruszone kwestie dotyczą terenów znajdujących się poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub nie są regulowane jego zapisami.

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

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

   Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno- usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie

z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie – wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, budynki o wysokości maksymalnie 2 kondygnacji (zamiast zapisu: „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje”). Na marginesie należy wskazać, że przy dokonywaniu zakupu nieruchomości w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów otrzymaliśmy informacji, że na tym terenie budynki nie przekroczą 2 kondygnacji.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**9. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

   Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług”, gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy

uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):

– udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);

– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

   Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej

zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**11. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

1) **Treść uwagi:** Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale zabudowy 2MW do 2 kondygnacji ze strefą podwyższonej zabudowy do max. 3 kondygnacji nadziemnych, tj. odpowiednio 9m oraz 12,5m wysokości.

Uzasadnienie:

Tereny kwartału 2MW sąsiadują z zabudową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy. Gradacja zabudowy z zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej, powinna być priorytetem dla ładu urbanistycznego kwartału. Z urbanistycznego punktu widzenia, wzrost zabudowy powinien powstawać na określonych ciągach

komunikacyjnych. Wg rysunku planu, kwartał 2MW urbanistycznie stanie się częścią kwartału zabudowy mieszkalnej ulicy Wieczorynki i Jachowicza, i tym samym powinien odpowiadać tą samą skalą i intensywnością zabudowy. Wzrost wysokości kondygnacji powinien następować stopniowo, w pierwszej kolejności odpowiadając zabudowie jednorodzinnej, podnosząc się w strefie podwyższonej zabudowy o jedną kondygnację, by następnie podnieść się o kolejną kondygnację, ale już po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego drogi wewnętrznej KDW, w kwartale 1MW (gdzie zaplanowano zabudowę 4-kondyngacyjną).

Maksymalna wysokość budynku ustalona w aktualnie obowiązującym dla rozpatrywanego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XVII/189/VI/2011, z dnia 2011-08-30, publikacja: Dz. U. W. W.: Nr 302, poz. 4844 , z dnia 2011-11-08) wynosi od 7m do 9m dla zabudowy z dachem płaskim lub od 7m do 10,5m dla zabudowy z dachem stromym (przy czym zabudowa z dachem stromym w sąsiedztwie występuje zaledwie sporadycznie). Wysokość 7-9m skutecznie utrudnia wzniesienie budynków o wysokości 3-4 kondygnacji, które są niespójne z sąsiedztwem. Jednocześnie, w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się w tzw. strefie podwyższonej zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków 4- kondygnacyjnych do 13m, tj. więcej niż dla budynków na obszarze oznaczonym symbolem 1MW, gdzie wysokość ograniczono do 12,5m. Wprowadza to kolejny element chaosu urbanistycznego na terenie powstającego oraz istniejącego osiedla. Powyższe pozostaje w sprzeczności z samą ideą sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartą w art. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą podstawą wszelkich działań planistycznych jednostek samorządu terytorialnego, jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w kwartale 2MW na max. 18 m.

Uzasadnienie:

Priorytetem kwartału zabudowy 2MW powinno być utrzymanie tej samej skali zabudowy wielorodzinnej, co bezpośrednio sąsiadująca zabudowa jednorodzinna. Bez doprecyzowania maksymalnej szerokości elewacji frontowej, zabudowa odbiegać będzie gabarytami od sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej (np. jw. pod względem wysokości). Wyznaczone linie zabudowy cechuje szerszy obszar możliwy do zabudowy niż w sąsiedztwie. Przy parametrach: pow. zabudowy 260m$^2$, wysokość 3-4 kondygnacje, można sobie wyobrazić już na tym etapie budynki rozległe. Brak ograniczenia szerokości elewacji frontowej, bezsprzecznie spowoduje, iż budynki będą wyraźnie większe i przytłaczać będą gabarytami sąsiadującą zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono na terenie 2MW lokalizację zabudowy w formie willi miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 260 m$^2$. Parametr ten, przy zachowaniu niezbędnej szerokości budynku mieszkalnego, ogranicza maksymalną długość elewacji frontowej. Nie wprowadzono natomiast parametru wskazanego w uwadze.

3) **Treść uwagi:** Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej do 95% oraz wprowadzenie drzew chronionych planem.

Uzasadnienie:

W strefie zieleni izolacyjnej wprowadzono zakaz lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych, dojść, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów wraz z zakazem lokalizacji budynków i ich części podziemnych. W takim wypadku strefa ta będzie stanowić faktyczną powierzchnię zieleni urządzonej. Pozostawienie 30% zapasu na udział terenów innych niż biologicznie czynna wydaje się nieuzasadniony, skoro co do zasady ma to być teren zielony.

W strefie zieleni izolacyjnej oddzielającej istniejącą zabudowę jednorodzinną od planowanego osiedla, na rysunku planu nie znajduje się ani jedno drzewo oznaczone jako chronione planem. 1 taki przypadek zaznaczono na terenie oznaczonym symbolem 2MW w pasie od strony ul. Wieczorynki. Fizycznie na tym terenie znajduje się wiele drzew, których rozmiary i ukształtowanie korony czynią je atrakcyjnymi z punktu widzenia estetyki obszaru, podkreślają zaciszny charakter terenu, stanowią fundament, na którym rozwinęły się ciekawe ekosystemy roślinne i zwierzęce, przy czym ich aktualna lokalizacja z dużym prawdopodobieństwem znajduje się w obszarze zawartym wewnątrz przestrzeni wyznaczonej linami zabudowy. W tym wypadku, ich zachowanie na bazie postanowień planu jest iluzoryczne, zważywszy na par. 5, ppkt. 5, zgodnie z którym dopuszczono możliwość ich usunięcia skutkującą zaledwie niewielką kompensacją poprzez nieadekwatne zastosowanie nasadzeń o wysokości 2m. Proponowane w projekcie planu ustalenia są nakierowane na absolutną dewastację co cenniejszych okazów starszych drzew.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono zapis i zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej.

4) **Treść uwagi:** Uszczegółowienie i zdefiniowanie definicji „willi miejskiej" zgodnie z przyjętym nazewnictwem z ograniczeniem ilości lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisów o lokalizacji w kwartale 2MW budynków w formie wili miejskiej jest pozornym zminimalizowaniem intensywności zabudowy i iluzorycznym dostosowaniem do sąsiedztwa. Jeżeli ograniczenie intensywności zabudowy miałoby faktycznie zaistnieć, należałoby zdefiniować willę miejską zgodnie z jej zwyczajową definicją. Za willę miejską uważa się budynki o podwyższonym standardzie wykończenia. Zwykle zawierają one przestronne apartamenty, które wyróżniają się nie tylko dużym metrażem oraz komfortowym rozkładem pomieszczeń, ale oferują także szereg innych udogodnień. Willą miejską przyjęło się nazywać budynki położone w mieście, które mają kilka mieszkań. Podana definicja w projekcie planu nie odnosi się w żaden sposób do powyższego opisu willi miejskiej. W obecnym kształcie willa miejska o wielkości zabudowy do 260 $m^2$, 3 kondygnacjach nadziemnych (z podwyższeniem do 4) i maksymalnie 10 lokalami mieszkalnymi spowoduje, że będzie można bez większego wysiłku zaprojektować, na bazie tych zapisów budynek wielorodzinny z mieszkaniami o powierzchni użytkowej rzędu 50-55 $m^2$. Wg

powyższych parametrów willi miejskiej w kwartale 2MW będą mogły powstać budynki niczym nie różniące się (w standardzie i udogodnieniach) od zwykłego powszechnego produktu deweloperskiego - mieszkaniówka z małymi i średnimi mieszkaniami. Z uwagi na powyższe, definicja willi miejskiej powinna ograniczać powierzchnię zabudowy do 170-180 $m^2$ (zgodnie z intensywnością sąsiedniej zabudowy, zachowując ład przestrzenny w kwartale), podawać maksymalną szerokość elewacji do 17-18m oraz ograniczać ilość lokali mieszkalnych do 4 (przy 2-kondygnacyjnej zabudowie) oraz 6 (przy 3-kondygnacyjnej zabudowie). Takie ograniczenie zabudowy będzie spójne z sąsiednią zabudową ulic Wieczorynki i Jachowicza oraz w minimalnym stopniu odpowiadać będzie ogólnie przyjętej definicji willi miejskiej, co powinno odpowiadać zamysłowi twórcom projektu planu.

Poznań posiada bogatą tradycję, udokumentowaną istniejącymi do dziś realizacjami, projektów, które w kulturze zwyczajowo nazywa się willami miejskimi. Niekwestionowana biblia architektury, historii i sztuki, dokumentująca istotny etap rozbudowy miasta, tj. „Architektura Poznania 1890-1918" autorstwa prof. Jana Skuratowicza, (Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991 r.), poświęca rozwojowi tego rodzaju budownictwa osobny podrozdział. W publikacji omówiono plany urbanistyczne, projekty, autorów, przedsiębiorców, etapy powstawania, koszty, segment nabywców wraz z konkretnymi budynkami udokumentowanymi na fotografiach itp.

Prof. Skuratowicz pisze:

„Pierwszy taki zespół zaprojektowany został około 1895 roku przy biegnącej od dzisiejszego mostu Uniwersyteckiego w kierunku zachodnim do Ogrodu Zoologicznego ulicy Zwierzynieckiej. Zabudowanie tej ulicy urozmaiconymi w formach niewielkimi willami nie wydawało się jednak wynikać z konkretnych planów władz architektonicznych miasta." (str. 112).

Następnie Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych , przy ul. Orzeszkowej i Konopnickiej, do roku 1914 wybudowało 24 takie domy, w tym 2 podwójne. Były to domy o nieskomplikowanym, symetrycznym, układzie pomieszczeń. „Część z nich miała dwa odrębne mieszkania na poszczególnych kondygnacjach", a więc nie był to program dominujący. „Dekoracja elewacji posługiwała się elementami wykonanymi z ceglanych kształtek zestawionych z tynkami o różnych fakturach i szwajcarskimi w charakterze konstrukcjami dachów, werand czy ganków. Późniejsze wille stosowały na szerszą skalę dekoracje sztukatorskie, zestawione z płaszczyznami fugowanej,

ceglanej ściany. (...) Istotny element zespołu stanowiła zieleń. Działki były stosunkowo duże, znaczną część terenu wykorzystywano na cele ogrodowe." (str. 113). Z opisu można wysnuć wniosek, iż mowa tu o domach jednorodzinnych, o ciekawej architekturze, umiejscowionych pośród zieleni, tj. „niewielkich nawet domkach z własnym ogródkiem", które podobały się np. urzędnikom, niezadowolonym z mieszkań oferowanych w kamienicach. Rozpatrując lokalizację na dzisiejszej mapie Poznania, rozpoczynającą dzielnicę Jeżyce, autor od domków z własnym ogródkiem odróżnia luksusową zabudowę obszernych kilkumieszkaniowych, wielopokoleniowych quasi willi, które jak sam zaznacza – trudno nazwać willami, podkreślając, iż mowa o budynkach luksusowych, wielkich z niedużym udziałem ogrodów. Zwraca uwagę również adnotacja znawcy nt. Sołacza (poznańskiej perły zabudowy willowej) o ograniczaniu wysokości willi, określaniu powierzchni dopuszczalnej zabudowy działki, kształtu ulic itp. w planach rozbudowy miasta wg prof. Josepha Stubbena, ówcześnie stojącego na czele Królewskiej Komisji Rozbudowy Urbanistycznej Miasta Poznania oraz o zaniechaniu planów intensyfikacji zabudowy Sołacza i ograniczaniu terenów zielonych wg Antona i Patriza Huberów. Odnosząc się do projektów domów stylizowanych na rozwiązania niemieckie i angielskie wg Huberów, Skuratowicz wspomina o reprezentacyjnym parterze, mieszkalnym poddaszu i gospodarczych piwnicach (str. 119).

Zgodnie z powyższym, w poznańskiej kulturze urbanistycznej i w bogatych doświadczeniach architektonicznych, rysuje się konkretny obraz willi – domu jednorodzinnego, o wysokim standardzie, wśród zieleni. W tym zestawieniu, zawarta w projekcie uchwały definicja willi miejskiej jako budynku mieszkalnego o nie więcej niż 10 lokalach mieszkalnych, w zestawieniu z dopuszczalnymi gabarytami nowych budynków tego typu, wskazuje na daleko posuniętą ignorancję w zakresie tradycji architektonicznych i urbanistycznych Poznania.

Nadto w budynku 10lokalowym, zgodnie z powszechnym rozumieniem struktury rodziny, zamieszkiwać będzie średnio 40 osób. Trudno w takim zagęszczeniu upatrywać cech wysokiego standardu przypisywanego budynkom willowym. 40 osób będzie generować hałas, ruch osób i adekwatnej liczby samochodów itp., a więc powodować wzajemną uciążliwość. Co więcej, będzie to znacznie bardziej uciążliwe sąsiedztwo dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym planie, najbliżsi sąsiedzi, w tym również my, liczyli się z możliwością zaistnienia w tej okolicy zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej czy nawet szeregowej), a więc 2-3

rodzin dodatkowo, tj. ok. 8-12 osób. Po zmianie planu, będzie to ok. 40 osób, w przypadku rozmieszczenia budynków, w taki sposób, iż w zasięgu będą znajdować się 2 bloki, takich dodatkowych sąsiadów będzie aż 80! Taki stan rzeczy wpłynie istotnie na komfort korzystania z istniejących nieruchomości, które utracą swój typowy dla nieruchomości mieszkalnych charakter. Zaburzona zostanie intymność i prywatność samych domów jak i towarzyszących im ogrodów, w tym zakresie całkowicie utracą one swoją funkcję. Nie ma uzasadnienia zwiększenie intensywności sąsiedniej zabudowy dla satysfakcji i zysku dewelopera, skoro odbywać się ma to kosztem aktualnych mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej). Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów celowo ogranicza parametry zabudowy wielorodzinnej na terenie 2MW. W celu ustalenia zapisów regulujących powierzchnię całkowitą budynku i liczbę mieszkań wprowadzono definicję tej zabudowy.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono definicję dla zabudowy w formie willi miejskiej w zakresie liczby lokali mieszkalnych.

5) **Treść uwagi:** Wprowadzenie zakazu lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług od strony istniejącego osiedla na terenie 2MW.

Uzasadnienie:

Par. 11, pkt. 2 pozwala na lokalizowanie usług w parterach nowoprojektowanych budynków. Stwarza to kolejną uciążliwość dla aktualnych mieszkańców istniejącego osiedla. W związku z powyższym, proponuje się wprowadzenie zakazu lokalizowania stref dostaw, składowania towarów i odpadów od strony budynków zabudowy jednorodzinnej, aby konsekwentnie uciążliwości nie pogłębiać.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia w zakresie lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług wykraczają poza kwestie regulowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefy lokalizacji dostaw, składowania towarów lub odpadów dotyczą sposobu zagospodarowania działki. W przypadku usług wymagających dostaw towarów, nakaz

zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów wprowadza się przeważnie od strony drogi.

**12. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Informujemy że w 2016 r nabyliśmy (współwłasność małżeńska) nieruchomość przy ulicy (…). Jedną z przesłanek było obowiązywanie, od 2011 r., Planu Zagospodarowania Przestrzennego ŁAWICA3. (Uchwała nr XVII/189/VI/2011 – sąsiadujące działki były przeznaczone pod zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą lub budynki szeregowe.)

W zaistniałej sytuacji:

PROTESTUJĘ przeciwko wprowadzeniu planowanych zmian.

SPRZECIWIAM SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN, 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną;
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

WNIOSKUJĘ O:

pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 9MN, 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną;
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię

części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,

– powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

W przypadku wprowadzenie niekorzystnych modyfikacji istniejącego mpzp wystąpię do Urzędu Miasta Poznania o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości. Podstawę roszczeń stanowi art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta Poznania.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz

wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**13. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Działając z mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu MPZP zgłaszamy następujące uwagi:

SPRZECIWIAM SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną;
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

WNIOSKUJĘ O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie , z którymi:

- działki o numerach 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

• wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
• w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
• linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 - co najmniej 10 metrów od granicy działki,
• lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
• o powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

W 2016 r nabyliśmy, razem z mężem, nieruchomość przy ulicy (…). Jedną z najważniejszych przesłanek był wprowadzony w 2011 r., MPZP ŁAWICA3 z zabudową jednorodzinną na sąsiednich działkach. Obecnie proponowane jest wprowadzenie zmian, zgodnie z którymi zakłada się budowę wielorodzinnych budynków 3-kondygnacyjnych w miejsce zabudowy jednorodzinnej.

My, jako właściciele posesji zlokalizowanych przy ulicy Wieczorynki jesteśmy najbardziej poszkodowani z tytułu proponowanej zmiany MPZP. We wszystkich domach zlokalizowanych od strony nowo powstającego osiedla Zacisze Marcelin okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu dnia spędzają większość czasu (kuchnia, pokój gościnny, taras, pokoje na 1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna zabudowa, wyższa od obecnie zaplanowanej jednorodzinnej zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości - chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu. Planuje się budowę wielorodzinnych budynków 3-kondygnacyjnych podczas, gdy budynki przy ulicy Wieczorynki są jednorodzinne i 2-kondygnacyjne.

Stąd też pozostawienie zapisów warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN wzdłuż ulicy Wieczorynki zgodnie z obowiązującym obecnie MPZP ŁAWICA3 z 2011 roku ma dla nas kluczowe znaczenie.

W UZASADNIENIU odwołuję się też do nowo uchwalonego przez Rade Miasta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w którym pisze się o tym, że Poznań ma być:

"Miastem synergii"- polityka przestrzenna ma odpowiadać na potrzebę synchronizacji działań publicznych i prywatnych, w oparciu o zasadę współodpowiedzialności za miasto. Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Dotychczasowe działania Włodarzy Miasta na to nie wskazują.

Dlaczego, pomimo protestów mieszkańców sąsiadujących działek (w ramach tzw. konsultacji społecznych), planuje się postawienie bloków określanych mianem „willi miejskich" w miejsce zabudowy jednorodzinnej zgodnej z obowiązującym od 2011 roku planem zagospodarowania?

Na koniec, tak jak Mieszkańcy ulicy Wieczorynki w Uwagach zgłoszonych do zmiany MPZP chcę zadać pytanie, czy jest sens tworzenia planów za pieniądze podatników,

skoro i tak uchwala się te, zaproponowane przez developera nie licząc się z opinią mieszkańców.

Niech ktoś przedstawi choć jedną zaletę płynącą z wprowadzenia zmian na działkach 10MN i 11MN (MPZP 2011) poza zyskiem dewelopera.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta Poznania.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**14. Uwaga wniesiona przez 37 osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Działając z mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu MPZP zgłaszamy następujące uwagi:

SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

– zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną;
– niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie , z którymi:

– działki o numerach 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
– w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy – do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

W uzasadnieniu zgłoszonego wyżej wniosku do projektu zmian MPZP pragniemy podkreślić, że to właśnie właściciele posesji zlokalizowanych przy ulicy Wieczorynki są w grupie najbardziej poszkodowanych. We wszystkich domach zlokalizowanych od strony osiedla Zacisze Marcelin okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu

dnia spędzają większość czasu (kuchnia, pokój gościnny, taras, pokoje na 1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna zabudowa, wyższa od obecnie zaplanowanej jednorodzinnej zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu. Planuje się budowę wielorodzinnych budynków 3-kondygnacyjnych podczas, gdy budynki przy ulicy Wieczorynki są jednorodzinne i 2-kondygnacyjne.

Stąd też pozostawienie zapisów warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN wzdłuż ulicy Wieczorynki zgodnie z obowiązującym obecnie MPZP ŁAWICA3 z 2011 roku ma dla mieszkańców tej ulicy kluczowe znaczenie.

Należy podkreślić, że wpływ zmian zgłaszanych do obecnie obowiązującego MPZP ŁAWICA3 przez dewelopera osiedla Zacisze Marcelin jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica. Przełoży się bowiem na znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana. W szczególności chodzi tu o ulice Leśnych Skrzatów- Bukowska/ Wałbrzyska - Marcelińska, którymi nowi mieszkańcy będą poruszali się w kierunku centrum miasta. Ulice te już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane. Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie w ramach budowy osiedla Zacisze Marcelin powstaje blisko 800 nowych mieszkań -to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody - czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600. Ten szacunek obejmuje zaledwie fragment planowanej inwestycji!

Warto także zadać pytanie, jak zmiany proponowane przez dewelopera odnoszą się do przyjętej w lipcu 2023 przez Radę Miasta uchwały w sprawie nowego Studium uwarunkowań I kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania.

Sprzeczności dotyczą następujących założeń Studium:

„Miasto synergii”- polityka przestrzenna ma odpowiadać na potrzebę synchronizacji działań publicznych i prywatnych, w oparciu o zasadę współodpowiedzialności za miasto. Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie? Czy przykładem tego jest wydanie zgody, pomimo protestów mieszkańców sąsiadujących działek (w ramach tzw. konsultacji

społecznych), na postawienie bloków określonym mianem „willi miejskich" w miejsce zabudowy jednorodzinnej zgodnej z obowiązującym od 2011 roku planem zagospodarowania?

„Miasto dogodnego transportu" – jako dojazd do centrum mamy do dyspozycji wyłącznie linie autobusowe o ograniczonej przepustowości lub dojazd samochodem już aktualnie mocno zatłoczonymi ulicami Bukowską, Marcelińską lub Grunwaldzką prowadzącymi do jednego punktu, czyli do Ronda Kaponiera. Jednoślady nie są rozwiązaniem - może z nich korzystać ograniczona grupa osób.

„Miasto mozaika" zakłada łączenie i mieszanie się ze sobą wielu funkcji, takich jak np. zabudowa mieszkaniowa czy usługowa. Chodzi także o wzbogacanie terenów osiedli mieszkalnych o zieleń i tworzenie lokalnych centrów usługowych.

„Miasto krótkich odległości", w ramach którego zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców jest możliwe w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się samochodem.

W jaki sposób nowe osiedle wpisuje się w założenia Studium?

Na koniec chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Rodzi się pytanie, czy jest sens tworzenia planów za pieniądze podatników, skoro i tak uchwala się te, zaproponowane przez dewelopera nie licząc się z opinią mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została

pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta Poznania.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**15. Uwaga wniesiona przez 32 osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** Działając z mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu MPZP zgłaszamy następujące uwagi:

SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych przy ulicach W. Bełzy, A. Oppmana, H. Januszewskiej i S. Jachowicza) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie , z którymi:

- działki o numerach 9MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy – do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 - co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację -zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

W uzasadnieniu zgłoszonego wyżej wniosku do projektu zmian MPZP pragniemy podkreślić, że to właśnie właściciele posesji zlokalizowanych przy Bełzy są w grupie najbardziej poszkodowanych z uwagi na planowaną drogę przelotową do nowego osiedla. Ponadto wielorodzinna zabudowa, wyższa od obecnie zaplanowanej jednorodzinnej zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości - chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym i sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu. Planuje się budowę wielorodzinnych budynków 3-kondygnacyjnych podczas, gdy budynki w sąsiedztwie są jednorodzinne i 2-kondygnacyjne.

Stąd też pozostawienie zapisów warunków zabudowy na działkach 9MN i 11MN w sąsiedztwie ww. ulic zgodnie z obowiązującym obecnie MPZP ŁAWICA3 z 2011 roku ma dla mieszkańców kluczowe znaczenie.

Należy podkreślić, że wpływ zmian zgłaszanych do obecnie obowiązującego MPZP ŁAWICA3 przez dewelopera osiedla Zacisze Marcelin jest zdecydowanie nie korzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica. Przełoży się bowiem na znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana. W szczególności chodzi tu o ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska/Wałbrzyska – Marcelińska którymi nowi mieszkańcy będą poruszali się w kierunku centrum miasta. Ulice te już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane. Planowana zmiana zabudowy terenu

doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie w ramach budowy osiedla Zacisze Marcelin powstaje blisko 800 nowych mieszkań – to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600. Ten szacunek obejmuje zaledwie fragment planowanej inwestycji!

Warto także zadać pytanie, jak zmiany proponowane przez dewelopera odnoszą się do przyjętej w lipcu 2023 przez Radę Miasta uchwały w sprawie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania.

Sprzeczności dotyczą następujących założeń Studium:

„Miasto synergii"- polityka przestrzenna ma odpowiadać na potrzebę synchronizacji działań publicznych i prywatnych, w oparciu o zasadę współodpowiedzialności za miasto. Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie? Czy przykładem tego jest wydanie zgody, pomimo protestów mieszkańców sąsiadujących działek (w ramach tzw. konsultacji społecznych), na postawienie bloków określonym mianem „willi miejskich" w miejsce zabudowy jednorodzinnej zgodnej z obowiązującym od 2011 roku planem zagospodarowania?

„Miasto dogodnego transportu" - jako dojazd do centrum mamy do dyspozycji wyłącznie linie autobusowe o ograniczonej przepustowości lub dojazd samochodem już aktualnie mocno zatłoczonymi ulicami Bukowską, Marcelińską lub Grunwaldzką prowadzącymi do jednego punktu, czyli do Ronda Kaponiera. Jednoślady nie są rozwiązaniem - może z nich korzystać ograniczona grupa osób.

„Miasto mozaika" zakłada łączenie i mieszanie się ze sobą wielu funkcji, takich jak np. zabudowa mieszkaniowa czy usługowa. Chodzi także o wzbogacanie terenów osiedli mieszkalnych o zieleń i tworzenie lokalnych centrów usługowych.

„Miasto krótkich odległości", w ramach którego zaspokajanie codziennych potrzeb mieszkańców jest możliwe w ich bliskim otoczeniu, bez konieczności przemieszczania się samochodem.

W jaki sposób nowe osiedle wpisuje się w założenia Studium?

Na koniec chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Rodzi się pytanie, czy jest sens tworzenia planów za pieniądze podatników, skoro i tak uchwala się te, zaproponowane przez developera nie licząc się z opinią mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta Poznania.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**16. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

1) **Treść uwagi:** Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale zabudowy 2MW do 2 kondygnacji ze strefą podwyższonej zabudowy do max. 3 kondygnacji nadziemnych, tj. odpowiednio 9m oraz 12,5m wysokości.

Uzasadnienie:

Tereny kwartału 2MW sąsiadują z zabudową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy. Gradacja zabudowy z zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej, powinna być priorytetem dla ładu urbanistycznego kwartału. Z urbanistycznego punktu widzenia, wzrost zabudowy powinien powstawać na określonych ciągach komunikacyjnych. Wg rysunku planu, kwartał 2MW urbanistycznie stanie się częścią kwartału zabudowy mieszkalnej ulicy Wieczorynki i Jachowicza, i tym samym powinien odpowiadać tą samą skalą i intensywnością zabudowy. Wzrost wysokości kondygnacji powinien następować stopniowo, w pierwszej kolejności odpowiadając zabudowie jednorodzinnej, podnosząc się w strefie podwyższonej zabudowy o jedną kondygnację, by następnie podnieść się o kolejną kondygnację, ale już po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego drogi wewnętrznej KDW, w kwartale 1MW (gdzie zaplanowano zabudowę 4-kondyngacyjną).

Maksymalna wysokość budynku ustalona w aktualnie obowiązującym dla rozpatrywanego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XVII/189/VI/2011, z dnia 2011-08-30, publikacja: Dz. U. W. W.: Nr 302, poz. 4844 , z dnia 2011-11-08) wynosi od 7m do 9m dla zabudowy z dachem płaskim lub od 7m do 10,5m dla zabudowy z dachem stromym (przy czym zabudowa z dachem stromym w sąsiedztwie występuje zaledwie sporadycznie). Wysokość 7-9m skutecznie utrudnia wzniesienie budynków o wysokości 3-4 kondygnacji, które są niespójne z sąsiedztwem. Jednocześnie, w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się w tzw. strefie podwyższonej zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków 4- kondygnacyjnych do 13m, tj. więcej niż dla budynków na obszarze oznaczonym symbolem 1MW, gdzie wysokość ograniczono do 12,5m. Wprowadza to kolejny element chaosu urbanistycznego na terenie powstającego oraz istniejącego osiedla. Powyższe pozostaje w sprzeczności z samą ideą sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartą w art. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą podstawą wszelkich działań planistycznych jednostek samorządu terytorialnego, jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w kwartale 2MW na max. 18 m.

Uzasadnienie:

Priorytetem kwartału zabudowy 2MW powinno być utrzymanie tej samej skali zabudowy wielorodzinnej, co bezpośrednio sąsiadująca zabudowa jednorodzinna. Bez doprecyzowania maksymalnej szerokości elewacji frontowej, zabudowa odbiegać będzie gabarytami od sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej (np. jw. pod względem wysokości). Wyznaczone linie zabudowy cechuje szerszy obszar możliwy do zabudowy niż w sąsiedztwie. Przy parametrach: pow. zabudowy 260m$^2$, wysokość 3-4 kondygnacje, można sobie wyobrazić już na tym etapie budynki rozległe. Brak ograniczenia szerokości elewacji frontowej, bezsprzecznie spowoduje, iż budynki będą wyraźnie większe i przytłaczać będą gabarytami sąsiadującą zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono na terenie 2MW lokalizację zabudowy w formie willi miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 260 m$^2$. Parametr ten, przy zachowaniu niezbędnej szerokości budynku mieszkalnego, ogranicza maksymalną długość elewacji frontowej. Nie wprowadzono natomiast parametru wskazanego w uwadze.

3) **Treść uwagi:** Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej do 95% oraz wprowadzenie drzew chronionych planem.

Uzasadnienie:

W strefie zieleni izolacyjnej wprowadzono zakaz lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych, dojść, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów wraz z zakazem lokalizacji budynków i ich części podziemnych. W takim wypadku strefa ta będzie stanowić faktyczną powierzchnię zieleni urządzonej. Pozostawienie 30% zapasu na udział terenów innych niż biologicznie czynna wydaje się nieuzasadniony, skoro co do zasady ma to być teren zielony.

W strefie zieleni izolacyjnej oddzielającej istniejącą zabudowę jednorodzinną od planowanego osiedla, na rysunku planu nie znajduje się ani jedno drzewo oznaczone jako chronione planem. 1 taki przypadek zaznaczono na terenie oznaczonym symbolem 2MW w pasie od strony ul. Wieczorynki. Fizycznie na tym terenie znajduje się wiele drzew, których rozmiary i ukształtowanie korony czynią je atrakcyjnymi z punktu widzenia estetyki obszaru, podkreślają zaciszny charakter terenu, stanowią fundament, na którym rozwinęły się ciekawe ekosystemy roślinne i zwierzęce, przy czym ich aktualna lokalizacja z dużym prawdopodobieństwem znajduje się w obszarze zawartym wewnątrz przestrzeni wyznaczonej linami zabudowy. W tym wypadku, ich zachowanie na bazie postanowień planu jest iluzoryczne, zważywszy na par. 5, ppkt. 5, zgodnie z którym dopuszczono możliwość ich usunięcia skutkującą zaledwie niewielką kompensacją poprzez nieadekwatne zastosowanie nasadzeń o wysokości 2m. Proponowane w projekcie planu ustalenia są nakierowane na absolutną dewastację co cenniejszych okazów starszych drzew.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono zapis i zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej.

4) **Treść uwagi:** Uszczegółowienie i zdefiniowanie definicji „willi miejskiej" zgodnie z przyjętym nazewnictwem z ograniczeniem ilości lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisów o lokalizacji w kwartale 2MW budynków w formie wili miejskiej jest pozornym zminimalizowaniem intensywności zabudowy i iluzorycznym dostosowaniem do sąsiedztwa. Jeżeli ograniczenie intensywności zabudowy miałoby faktycznie zaistnieć, należałoby zdefiniować willę miejską zgodnie z jej zwyczajową definicją. Za willę miejską uważa się budynki o podwyższonym standardzie wykończenia. Zwykle zawierają one przestronne apartamenty, które wyróżniają się nie tylko dużym metrażem oraz komfortowym rozkładem pomieszczeń, ale oferują także szereg innych udogodnień. Willą miejską przyjęło się nazywać budynki położone

w mieście, które mają kilka mieszkań. Podana definicja w projekcie planu nie odnosi się w żaden sposób do powyższego opisu willi miejskiej. W obecnym kształcie willa miejska o wielkości zabudowy do 260 $m^2$, 3 kondygnacjach nadziemnych (z podwyższeniem do 4) i maksymalnie 10 lokalami mieszkalnymi spowoduje, że będzie można bez większego wysiłku zaprojektować, na bazie tych zapisów budynek wielorodzinny z mieszkaniami o powierzchni użytkowej rzędu 50-55 $m^2$. Wg powyższych parametrów willi miejskiej w kwartale 2MW będą mogły powstać budynki niczym nie różniące się (w standardzie i udogodnieniach) od zwykłego powszechnego produktu deweloperskiego - mieszkaniówka z małymi i średnimi mieszkaniami. Z uwagi na powyższe, definicja willi miejskiej powinna ograniczać powierzchnię zabudowy do 170-180 $m^2$ (zgodnie z intensywnością sąsiedniej zabudowy, zachowując ład przestrzenny w kwartale), podawać maksymalną szerokość elewacji do 17-18m oraz ograniczać ilość lokali mieszkalnych do 4 (przy 2-kondygnacyjnej zabudowie) oraz 6 (przy 3-kondygnacyjnej zabudowie). Takie ograniczenie zabudowy będzie spójne z sąsiednią zabudową ulic Wieczorynki i Jachowicza oraz w minimalnym stopniu odpowiadać będzie ogólnie przyjętej definicji willi miejskiej, co powinno odpowiadać zamysłowi twórcom projektu.

Poznań posiada bogatą tradycję, udokumentowaną istniejącymi do dziś realizacjami, projektów, które w kulturze zwyczajowo nazywa się willami miejskimi. Niekwestionowana biblia architektury, historii i sztuki, dokumentująca istotny etap rozbudowy miasta, tj. „Architektura Poznania 1890-1918" autorstwa prof. Jana Skuratowicza, (Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991 r.), poświęca rozwojowi tego rodzaju budownictwa osobny podrozdział. W publikacji omówiono plany urbanistyczne, projekty, autorów, przedsiębiorców, etapy powstawania, koszty, segment nabywców wraz z konkretnymi budynkami udokumentowanymi na fotografiach itp.

Prof. Skuratowicz pisze:

„Pierwszy taki zespół zaprojektowany został około 1895 roku przy biegnącej od dzisiejszego mostu Uniwersyteckiego w kierunku zachodnim do Ogrodu Zoologicznego ulicy Zwierzynieckiej. Zabudowanie tej ulicy urozmaiconymi w formach niewielkimi willami nie wydawało się jednak wynikać z konkretnych planów władz architektonicznych miasta." (str. 112).

Następnie Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych , przy ul. Orzeszkowej i Konopnickiej, do roku 1914 wybudowało 24 takie domy, w tym 2 podwójne. Były to

domy o nieskomplikowanym, symetrycznym, układzie pomieszczeń. „Część z nich miała dwa odrębne mieszkania na poszczególnych kondygnacjach", a więc nie był to program dominujący. „Dekoracja elewacji posługiwała się elementami wykonanymi z ceglanych kształtek zestawionych z tynkami o różnych fakturach i szwajcarskimi w charakterze konstrukcjami dachów, werand czy ganków. Późniejsze wille stosowały na szerszą skalę dekoracje sztukatorskie, zestawione z płaszczyznami fugowanej, ceglanej ściany. (...) Istotny element zespołu stanowiła zieleń. Działki były stosunkowo duże, znaczną część terenu wykorzystywano na cele ogrodowe." (str. 113). Z opisu można wysnuć wniosek, iż mowa tu o domach jednorodzinnych, o ciekawej architekturze, umiejscowionych pośród zieleni, tj. „niewielkich nawet domkach z własnym ogródkiem", które podobały się np. urzędnikom, niezadowolonym z mieszkań oferowanych w kamienicach. Rozpatrując lokalizację na dzisiejszej mapie Poznania, rozpoczynającą dzielnicę Jeżyce, autor od domków z własnym ogródkiem odróżnia luksusową zabudowę obszernych kilkumieszkaniowych, wielopokoleniowych quasi willi, które jak sam zaznacza – trudno nazwać willami, podkreślając, iż mowa o budynkach luksusowych, wielkich z niedużym udziałem ogrodów. Zwraca uwagę również adnotacja znawcy nt. Sołacza (poznańskiej perły zabudowy willowej) o ograniczaniu wysokości willi, określaniu powierzchni dopuszczalnej zabudowy działki, kształtu ulic itp. w planach rozbudowy miasta wg prof. Josepha Stubbena, ówcześnie stojącego na czele Królewskiej Komisji Rozbudowy Urbanistycznej Miasta Poznania oraz o zaniechaniu planów intensyfikacji zabudowy Sołacza i ograniczaniu terenów zielonych wg Antona i Patriza Huberów. Odnosząc się do projektów domów stylizowanych na rozwiązania niemieckie i angielskie wg Huberów, Skuratowicz wspomina o reprezentacyjnym parterze, mieszkalnym poddaszu i gospodarczych piwnicach (str. 119).

Zgodnie z powyższym, w poznańskiej kulturze urbanistycznej i w bogatych doświadczeniach architektonicznych, rysuje się konkretny obraz willi – domu jednorodzinnego, o wysokim standardzie, wśród zieleni. W tym zestawieniu, zawarta w projekcie uchwały definicja willi miejskiej jako budynku mieszkalnego o nie więcej niż 10 lokalach mieszkalnych, w zestawieniu z dopuszczalnymi gabarytami nowych budynków tego typu, wskazuje na daleko posuniętą ignorancję w zakresie tradycji architektonicznych i urbanistycznych Poznania.

Nadto w budynku 10lokalowym, zgodnie z powszechnym rozumieniem struktury rodziny, zamieszkiwać będzie średnio 40 osób. Trudno w takim zagęszczeniu

upatrywać cech wysokiego standardu przypisywanego budynkom willowym. 40 osób będzie generować hałas, ruch osób i adekwatnej liczby samochodów itp., a więc powodować wzajemną uciążliwość. Co więcej, będzie to znacznie bardziej uciążliwe sąsiedztwo dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym planie, najbliżsi sąsiedzi, w tym również my, liczyli się z możliwością zaistnienia w tej okolicy zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej czy nawet szeregowej), a więc 2-3 rodzin dodatkowo, tj. ok. 8-12 osób. Po zmianie planu, będzie to ok. 40 osób, w przypadku rozmieszczenia budynków, w taki sposób, iż w zasięgu będą znajdować się 2 bloki, takich dodatkowych sąsiadów będzie aż 80! Taki stan rzeczy wpłynie istotnie na komfort korzystania z istniejących nieruchomości, które utracą swój typowy dla nieruchomości mieszkalnych charakter. Zaburzona zostanie intymność i prywatność samych domów jak i towarzyszących im ogrodów, w tym zakresie całkowicie utracą one swoją funkcję. Nie ma uzasadnienia zwiększenie intensywności sąsiedniej zabudowy dla satysfakcji i zysku dewelopera, skoro odbywać się ma to kosztem aktualnych mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej). Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów celowo ogranicza parametry zabudowy wielorodzinnej na terenie 2MW. W celu ustalenia w tekście uchwały zapisów regulujących powierzchnię całkowitą budynku i liczbę mieszkań wprowadzono definicję tej zabudowy.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono definicję dla zabudowy w formie willi miejskiej, w zakresie liczby lokali mieszkalnych.

5) **Treść uwagi:** Wprowadzenie zakazu lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług od strony istniejącego osiedla na terenie 2MW.

Uzasadnienie:

Par. 11, pkt. 2 pozwala na lokalizowanie usług w parterach nowoprojektowanych budynków. Stwarza to kolejną uciążliwość dla aktualnych mieszkańców istniejącego osiedla. W związku z powyższym, proponuje się wprowadzenie zakazu lokalizowania stref dostaw, składowania towarów i odpadów od strony budynków zabudowy jednorodzinnej, aby konsekwentnie uciążliwości nie pogłębiać.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia w zakresie lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług wykraczają poza kwestie regulowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefy lokalizacji dostaw, składowania towarów lub odpadów dotyczą sposobu zagospodarowania działki. W przypadku usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów wprowadza się przeważnie się od strony drogi.

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

1) **Treść uwagi:** Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale zabudowy 2MW do 2 kondygnacji ze strefą podwyższonej zabudowy do max. 3 kondygnacji nadziemnych, tj. odpowiednio 9m oraz 12,5m wysokości.

Uzasadnienie:

Tereny kwartału 2MW sąsiadują z zabudową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy. Gradacja zabudowy z zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej, powinna być priorytetem dla ładu urbanistycznego kwartału. Z urbanistycznego punktu widzenia, wzrost zabudowy powinien powstawać na określonych ciągach komunikacyjnych. Wg rysunku planu, kwartał 2MW urbanistycznie stanie się częścią kwartału zabudowy mieszkalnej ulicy Wieczorynki i Jachowicza, i tym samym powinien odpowiadać tą samą skalą i intensywnością zabudowy. Wzrost wysokości kondygnacji powinien następować stopniowo, w pierwszej kolejności odpowiadając zabudowie jednorodzinnej, podnosząc się w strefie podwyższonej zabudowy o jedną kondygnację, by następnie podnieść się o kolejną kondygnację, ale już po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego drogi wewnętrznej KDW, w kwartale 1MW (gdzie zaplanowano zabudowę 4-kondyngacyjną).

Maksymalna wysokość budynku ustalona w aktualnie obowiązującym dla rozpatrywanego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XVII/189/VI/2011, z dnia 2011-08-30, publikacja: Dz. U. W. W.: Nr 302, poz. 4844 , z dnia 2011-11-08) wynosi od 7m do 9m dla zabudowy z dachem płaskim lub od 7m do 10,5m dla zabudowy z dachem stromym (przy czym zabudowa z dachem stromym w sąsiedztwie występuje zaledwie sporadycznie). Wysokość 7-9m skutecznie utrudnia wzniesienie budynków o wysokości 3-4 kondygnacji, które są niespójne z sąsiedztwem. Jednocześnie,

w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się w tzw. strefie podwyższonej zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości budynków 4-kondygnacyjnych do 13m, tj. więcej niż dla budynków na obszarze oznaczonym symbolem 1MW, gdzie wysokość ograniczono do 12,5m. Wprowadza to kolejny element chaosu urbanistycznego na terenie powstającego oraz istniejącego osiedla. Powyższe pozostaje w sprzeczności z samą ideą sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartą w art. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą podstawą wszelkich działań planistycznych jednostek samorządu terytorialnego, jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w kwartale 2MW na max. 18 m.

Uzasadnienie:

Priorytetem kwartału zabudowy 2MW powinno być utrzymanie tej samej skali zabudowy wielorodzinnej, co bezpośrednio sąsiadująca zabudowa jednorodzinna. Bez doprecyzowania maksymalnej szerokości elewacji frontowej, zabudowa odbiegać będzie gabarytami od sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej (np. jw. pod względem wysokości). Wyznaczone linie zabudowy cechuje szerszy obszar możliwy do zabudowy niż w sąsiedztwie. Przy parametrach: pow. zabudowy 260m$^2$, wysokość 3-4 kondygnacje, można sobie wyobrazić już na tym etapie budynki rozległe. Brak

ograniczenia szerokości elewacji frontowej, bezsprzecznie spowoduje, iż budynki będą wyraźnie większe i przytłaczać będą gabarytami sąsiadującą zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono na terenie 2MW lokalizację zabudowy w formie willi miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 260 $m^2$. Parametr ten, przy zachowaniu niezbędnej szerokości budynku mieszkalnego, ogranicza maksymalną długość elewacji frontowej. Nie wprowadzono natomiast parametru wskazanego w uwadze.

3) **Treść uwagi:** Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej do 95% oraz wprowadzenie drzew chronionych planem.

Uzasadnienie:

W strefie zieleni izolacyjnej wprowadzono zakaz lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych, dojść, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów wraz z zakazem lokalizacji budynków i ich części podziemnych. W takim wypadku strefa ta będzie stanowić faktyczną powierzchnię zieleni urządzonej. Pozostawienie 30% zapasu na udział terenów innych niż biologicznie czynna wydaje się nieuzasadniony, skoro co do zasady ma to być teren zielony.

W strefie zieleni izolacyjnej oddzielającej istniejącą zabudowę jednorodzinną od planowanego osiedla, na rysunku planu nie znajduje się ani jedno drzewo oznaczone jako chronione planem. 1 taki przypadek zaznaczono na terenie oznaczonym symbolem 2MW w pasie od strony ul. Wieczorynki. Fizycznie na tym terenie znajduje się wiele drzew, których rozmiary i ukształtowanie korony czynią je atrakcyjnymi z punktu widzenia estetyki obszaru, podkreślają zaciszny charakter terenu, stanowią fundament, na którym rozwinęły się ciekawe ekosystemy roślinne i zwierzęce, przy czym ich aktualna lokalizacja z dużym prawdopodobieństwem znajduje się w obszarze zawartym wewnątrz przestrzeni wyznaczonej linami zabudowy. W tym wypadku, ich zachowanie na bazie postanowień planu jest iluzoryczne, zważywszy na par. 5, ppkt. 5, zgodnie z którym dopuszczono możliwość ich usunięcia skutkującą zaledwie niewielką kompensacją poprzez nieadekwatne zastosowanie nasadzeń o wysokości 2m. Proponowane w projekcie planu ustalenia są nakierowane na absolutną dewastację co cenniejszych okazów starszych drzew.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono zapis i zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej.

4) **Treść uwagi:** Uszczegółowienie i zdefiniowanie definicji „willi miejskiej" zgodnie z przyjętym nazewnictwem z ograniczeniem ilości lokali mieszkalnych.
Uzasadnienie:
Wprowadzenie zapisów o lokalizacji w kwartale 2MW budynków w formie wili miejskiej jest pozornym zminimalizowaniem intensywności zabudowy i iluzorycznym dostosowaniem do sąsiedztwa. Jeżeli ograniczenie intensywności zabudowy miałoby faktycznie zaistnieć, należałoby zdefiniować willę miejską zgodnie z jej zwyczajową definicją. Za willę miejską uważa się budynki o podwyższonym standardzie wykończenia. Zwykle zawierają one przestronne apartamenty, które wyróżniają się nie tylko dużym metrażem oraz komfortowym rozkładem pomieszczeń, ale oferują także szereg innych udogodnień. Willą miejską przyjęło się nazywać budynki położone w mieście, które mają kilka mieszkań. Podana definicja w projekcie planu nie odnosi się w żaden sposób do powyższego opisu willi miejskiej. W obecnym kształcie willa miejska o wielkości zabudowy do 260 $m^2$, 3 kondygnacjach nadziemnych (z podwyższeniem do 4) i maksymalnie 10 lokalami mieszkalnymi spowoduje, że będzie można bez większego wysiłku zaprojektować, na bazie tych zapisów budynek wielorodzinny z mieszkaniami o powierzchni użytkowej rzędu 50-55 $m^2$. Wg powyższych parametrów willi miejskiej w kwartale 2MW będą mogły powstać budynki niczym nie różniące się (w standardzie i udogodnieniach) od zwykłego powszechnego produktu deweloperskiego - mieszkaniówka z małymi i średnimi mieszkaniami. Z uwagi na powyższe, definicja willi miejskiej powinna ograniczać powierzchnię zabudowy do 170-180 $m^2$ (zgodnie z intensywnością sąsiedniej zabudowy, zachowując ład przestrzenny w kwartale), podawać maksymalną szerokość elewacji do 17-18m oraz ograniczać ilość lokali mieszkalnych do 4 (przy 2-kondygnacyjnej zabudowie) oraz 6 (przy 3-kondygnacyjnej zabudowie). Takie ograniczenie zabudowy będzie spójne z sąsiednią zabudową ulic Wieczorynki i Jachowicza oraz w minimalnym stopniu odpowiadać będzie ogólnie przyjętej definicji willi miejskiej, co powinno odpowiadać zamysłowi twórcom projektu planu.
Poznań posiada bogatą tradycję, udokumentowaną istniejącymi do dziś realizacjami, projektów, które w kulturze zwyczajowo nazywa się willami miejskimi. Niekwestionowana biblia architektury, historii i sztuki, dokumentująca istotny etap rozbudowy miasta, tj. „Architektura Poznania 1890-1918" autorstwa prof. Jana

Skuratowicza, (Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991 r.), poświęca rozwojowi tego rodzaju budownictwa osobny podrozdział. W publikacji omówiono plany urbanistyczne, projekty, autorów, przedsiębiorców, etapy powstawania, koszty, segment nabywców wraz z konkretnymi budynkami udokumentowanymi na fotografiach itp.

Prof. Skuratowicz pisze:

„Pierwszy taki zespół zaprojektowany został około 1895 roku przy biegnącej od dzisiejszego mostu Uniwersyteckiego w kierunku zachodnim do Ogrodu Zoologicznego ulicy Zwierzynieckiej. Zabudowanie tej ulicy urozmaiconymi w formach niewielkimi willami nie wydawało się jednak wynikać z konkretnych planów władz architektonicznych miasta." (str. 112).

Następnie Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych , przy ul. Orzeszkowej i Konopnickiej, do roku 1914 wybudowało 24 takie domy, w tym 2 podwójne. Były to domy o nieskomplikowanym, symetrycznym, układzie pomieszczeń. „Część z nich miała dwa odrębne mieszkania na poszczególnych kondygnacjach", a więc nie był to program dominujący. „Dekoracja elewacji posługiwała się elementami wykonanymi z ceglanych kształtek zestawionych z tynkami o różnych fakturach i szwajcarskimi w charakterze konstrukcjami dachów, werand czy ganków. Późniejsze wille stosowały na szerszą skalę dekoracje sztukatorskie, zestawione z płaszczyznami fugowanej, ceglanej ściany. (...) Istotny element zespołu stanowiła zieleń. Działki były stosunkowo duże, znaczną część terenu wykorzystywano na cele ogrodowe." (str. 113). Z opisu można wysnuć wniosek, iż mowa tu o domach jednorodzinnych, o ciekawej architekturze, umiejscowionych pośród zieleni, tj. „niewielkich nawet domkach z własnym ogródkiem", które podobały się np. urzędnikom, niezadowolonym z mieszkań oferowanych w kamienicach. Rozpatrując lokalizację na dzisiejszej mapie Poznania, rozpoczynającą dzielnicę Jeżyce, autor od domków z własnym ogródkiem odróżnia luksusową zabudowę obszernych kilkumieszkaniowych, wielopokoleniowych quasi willi, które jak sam zaznacza – trudno nazwać willami, podkreślając, iż mowa o budynkach luksusowych, wielkich z niedużym udziałem ogrodów. Zwraca uwagę również adnotacja znawcy nt. Sołacza (poznańskiej perły zabudowy willowej) o ograniczaniu wysokości willi, określaniu powierzchni dopuszczalnej zabudowy działki, kształtu ulic itp. w planach rozbudowy miasta wg prof. Josepha Stubbena, ówcześnie stojącego na czele Królewskiej Komisji Rozbudowy Urbanistycznej Miasta Poznania oraz o zaniechaniu planów intensyfikacji

zabudowy Sołacza i ograniczaniu terenów zielonych wg Antona i Patriza Huberów. Odnosząc się do projektów domów stylizowanych na rozwiązania niemieckie i angielskie wg Huberów, Skuratowicz wspomina o reprezentacyjnym parterze, mieszkalnym poddaszu i gospodarczych piwnicach (str. 119).

Zgodnie z powyższym, w poznańskiej kulturze urbanistycznej i w bogatych doświadczeniach architektonicznych, rysuje się konkretny obraz willi – domu jednorodzinnego, o wysokim standardzie, wśród zieleni. W tym zestawieniu, zawarta w projekcie uchwały definicja willi miejskiej jako budynku mieszkalnego o nie więcej niż 10 lokalach mieszkalnych, w zestawieniu z dopuszczalnymi gabarytami nowych budynków tego typu, wskazuje na daleko posuniętą ignorancję w zakresie tradycji architektonicznych i urbanistycznych Poznania.

Nadto w budynku 10lokalowym, zgodnie z powszechnym rozumieniem struktury rodziny, zamieszkiwać będzie średnio 40 osób. Trudno w takim zagęszczeniu upatrywać cech wysokiego standardu przypisywanego budynkom willowym. 40 osób będzie generować hałas, ruch osób i adekwatnej liczby samochodów itp., a więc powodować wzajemną uciążliwość. Co więcej, będzie to znacznie bardziej uciążliwe sąsiedztwo dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym planie, najbliżsi sąsiedzi, w tym również my, liczyli się z możliwością zaistnienia w tej okolicy zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej czy nawet szeregowej), a więc 2-3 rodzin dodatkowo, tj. ok. 8-12 osób. Po zmianie planu, będzie to ok. 40 osób, w przypadku rozmieszczenia budynków, w taki sposób, iż w zasięgu będą znajdować się 2 bloki, takich dodatkowych sąsiadów będzie aż 80! Taki stan rzeczy wpłynie istotnie na komfort korzystania z istniejących nieruchomości, które utracą swój typowy dla nieruchomości mieszkalnych charakter. Zaburzona zostanie intymność i prywatność samych domów jak i towarzyszących im ogrodów, w tym zakresie całkowicie utracą one swoją funkcję. Nie ma uzasadnienia zwiększenie intensywności sąsiedniej zabudowy dla satysfakcji i zysku dewelopera, skoro odbywać się ma to kosztem aktualnych mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej). Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie

ulicy Leśnych Skrzatów celowo ogranicza parametry zabudowy wielorodzinnej na terenie 2MW. W celu ustalenia w tekście uchwały zapisów regulujących powierzchnię całkowitą budynku i liczbę mieszkań wprowadzono definicję tej zabudowy.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zmieniono definicję dla zabudowy w formie willi miejskiej w zakresie liczby lokali mieszkalnych.

5) **Treść uwagi:** Wprowadzenie zakazu lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług od strony istniejącego osiedla na terenie 2MW.

Uzasadnienie:

Par. 11, pkt. 2 pozwala na lokalizowanie usług w parterach nowoprojektowanych budynków. Stwarza to kolejną uciążliwość dla aktualnych mieszkańców istniejącego osiedla. W związku z powyższym, proponuje się wprowadzenie zakazu lokalizowania stref dostaw, składowania towarów i odpadów od strony budynków zabudowy jednorodzinnej, aby konsekwentnie uciążliwości nie pogłębiać.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia w zakresie lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług wykraczają poza kwestie regulowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefy lokalizacji dostaw, składowania towarów lub odpadów dotyczą sposobu zagospodarowania działki. W przypadku usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów wprowadza się przeważnie się od strony drogi.

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

1) **Treść uwagi:** W związku z planowanymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania na ul. Leśnych Skrzatów uważam że pojawią/nasilą się następujące problemy:

- niewielka ilość przestrzeni zielonych;
- zatłoczenie;
- problemy z infrastrukturą;
- zmniejszenie prywatności i komfortu życia;
- estetyka i charakter miejsca;
- problemy z dostarczeniem usług typu wywóz śmieci;
- wzrost przestępczości;
- obciążenie pobliskich szpitali, przedszkoli, szkół itd.;

– korki na okolicznych drogach oraz problemy z dojazdem na lotnisko.

Uwagi które mogłyby zminimalizować wyżej wymienione problemy:

Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):

– udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno- czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-

usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która

rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie – wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**19. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):

– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnacje (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar. Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy

uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania.).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnacje (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**20. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Aktualny projekt w obszarze 2MW (strona południowa i zachodnia obecnie powstałej i powstającej inwestycji) zakłada zabudowę szeregową o wysokości do 10 m i max 3 kondygnacje (dwa piętra). Podejmując decyzję o zakupie kierowaliśmy się informacjami zawartymi w tym planie. Przedstawiony do konsultacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zabudowę do 13 metrów

i 4 kondygnacji (3 piętra). Wyższy ma być również nowy budynek przy wjeździe przy rondzie oraz przy ul. Bukowskiej.

Dla mieszkańców mających mieszkania na wyższych piętrach oznacza to zasłonięcie obecnego widoku. Dla wszystkich - znacznie większą liczbę mieszkań, co przekłada się na większą liczbę mieszkańców i samochodów oraz zmianę charakteru osiedla, które miało mieć część zabudowy szeregowej lub willowej. Wpłynie to na jego prestiż jak i cenę mieszkań.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

Ponadto dla terenu 5MW/U: strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na tym terenie. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

**21. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);

– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;

– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):

– umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);

– udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**22. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U:
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20% (zamiast proponowanych 35%);
   – wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   – udział powierzchni biologicznie czynnej 50% (zamiast proponowanych 30%);
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu

jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):

– brak powierzchni zabudowy na tym terenie, pozostawienie terenów zielonych;

– ograniczenie wycinki już istniejących drzew.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   - wysokość budynków nie większa niż 4 kondygnacje (zamiast proponowanych 10 kondygnacji);
   - powierzchnia zabudowy nie większą niż 30 % (zamiast 50%);
   - udział pow. biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50 % (zamiast 25%).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

   Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej z powodu wcześniejszej ich zmiany w stosunku do parametrów określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", który dla terenu 1U – przy skrzyżowaniu ulicy Bukowskiej ustala: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) zmienia te parametry, wyznaczając powierzchnię

zabudowy nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje”).

   Uzasadnienie

   Jestem mieszkanką Osiedla Poetów w Poznaniu, inwestycja budowana przez ATAL S.A. jest widoczna z okna mojego domu, jak i zapewne większości domów na osiedlu. Warto podkreślić, że osiedla, które otaczają ulicę Leśnych Skrzatów, składają się z domków jednorodzinnych, często szeregowców, tzw. niskiej zabudowy. Planowana inwestycja, w szczególności najwyższy budynek (do 10 kondygnacji) byłby jedynym wieżowcem w okolicy i niewątpliwie wyróżniałby się na tle istniejącej zabudowy, w tym zarówno powstających bloków (do 4 kondygnacji), jak i na tle domków jednorodzinnych i działek ROD, które znajdują się vis-a-vis inwestycji. Nie zgadzam się również z prezentowaną argumentacją, iż budynek ten stanowiłby swoistą dominantę rzekomo potrzebną w tym obszarze, bowiem dominantę taką już stanowi zabytkowa brama folwarku, podświetlana w nocy, znajdująca się naprzeciwko obszaru 3MW/U.

   Co więcej, Rada Osiedla Ławica w przeszłości podejmowała działania mające na celu sprzeciwienie się powstaniu tak wysokich budowli w okolicy, co w konsekwencji spowodowało, iż w przeszłości nie doszło do zmiany planu zagospodarowania

przestrzennego, a zabudowa powstająca obecnie przy ulicy Leśnych Skrzatów stawiana jest do 4 kondygnacji.

Zaznaczyć warto, że zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istotne jest więc wzięcie pod uwagę istniejącej obecnie zabudowy mieszkaniowej. W niniejszej sytuacji nie można przyjąć, że planowana zabudowa, która posiadać ma ponad dwukrotnie więcej kondygnacji niż już istniejąca, wpasowywać się będzie w ten obszar.

Dokonując zmian w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego, winno się wziąć pod uwagi istniejące drogi i połączenia, w szczególności do centrum miasta. Ulica Leśnych Skrzatów, ulica Strzegomska i ulica Jana Brzechwy to ulicę jednopasmowe z progami zwalniającymi. Już obecnie utrudniony jest wyjazd z Osiedla Poetów i Osiedla Bajkowego, w szczególności przy meczach piłkarskich i innych wydarzeniach odbywających się na Stadionie Miejskim. Istotny jest również brak komunikacji miejskiej, która umożliwiałaby codzienny transport tak wielu osób. Do ulicy Leśnych Skrzatów obecnie dojeżdża jeden autobus 177 (ze strony ulicy Bukowskiej kursuje również 159). Kilka lat temu, w związku z powstałym osiedlem przy ulicy Marcelińskiej została zmieniona trasa autobusu numer 148, który obecnie nie zatrzymuje się przy ulicy Leśnych Skrzatów, jak to miało kiedyś miejsce. Warto zaznaczyć również, że zarówno autobus numer 177 jak i numer 159 w godzinach szczytu jeżdżą przepełnione, co więcej autobus numer 177 często „brany jest" na inne trasy, co pozbawia jedynego bezpośredniego dojazdu na tę ulicę. Tak znaczne zwiększenie obszaru zabudowy spowoduje jeszcze większą nieprzejezdność dróg, które już teraz, po wprowadzeniu się pierwszych mieszkańców inwestycji Zacisze Marcelin, nie są przejezdne w godzinach szczytu.

Na szczególną ochronę zasługuje obszar zabytkowego folwarku oraz zieleń znajdująca się na terenach mających zostać zabudowane, w szczególności drzewa. Ochrona krajobrazu i drzew w przestrzeni miejskiej stanowi kluczową kwestię dla jakości życia mieszkańców, zdrowia środowiska oraz zrównoważonego rozwoju miast.

Ponadto w związku z położeniem ulicy Leśnych Skrzatów w obszarze ograniczonego użytkowania niezapewniona będzie odpowiednia infrastruktura dla nowych, licznych mieszkańców, którzy zamieszkać mają w nowo wybudowanych budynkach, w szczególności gdyby budynki te miały liczyć 10 kondygnacji.

Mając powyższe na uwadze, uważam powyższe uwagi za zasadne i wnoszę o ich rozpatrzenie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**23. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren

1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w południowej części terenu znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień (…)".

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.

w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**24. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową.

Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w południowej części terenu znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**25. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Podejmując decyzję o zakupie mieszkania na 3 piętrze kierowałem się informacjami, które otrzymałem od firmy ATAL, że zabudowa dookoła budynku pod adresem Leśnych Skrzatów 21B/22 będzie miała charakter "willowy". Przedstawiony do konsultacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza w zaznaczonym obszarze 2WM, zabudowę do 13 metrów i 4 kondygnacji ( 3 piętra ). Oznacza to istotne zmiany, dla mnie i mieszkańców mających mieszkania na 3 piętrze – zasłonięcie obecnego widoku. Wyższy ma być również nowy budynek przy wjeździe przy rondzie oraz przy ul. Bukowskiej. Dla wszystkich mieszkańców osiedla- zwiększoną liczbę mieszkańców oraz samochodów oraz co istotne duża zmianę charakteru osiedla, które miało mieć część zabudowy willowej co wpłynie na jego prestiż jak i cenę mieszkań. Chciałbym wnieść następujące uwagi i propozycje zmian: Dla 2MW (wille miejskie):
   - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje”);
   - powierzchnię zabudowy nie większą niż 15%;
   - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobraz, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW wyznaczono na rysunku strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Ponadto na rysunku planu, m.in. na terenie 2MW oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych. tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego. Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania.).

3) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 50% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury;
   - umiejscowienie budynków mieszkalno-usługowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustala (zgodnie z wniesioną uwagą) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.

4) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 5 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji);
   – ograniczyć powierzchnię lokali mieszkaniowych do 30%.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

   Na skutek uwzględnienia części uwagi zmieniono zapis, w którym: ustala się w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 35% (wcześniej 30%) powierzchni całkowitej budynku, co uniemożliwia realizację budynku wyłącznie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednakże w proporcji innej niż zaproponowana w uwadze.

5) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy: utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji);
   – ograniczyć powierzchnię lokali mieszkaniowych do 30%.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustala w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 30% powierzchni całkowitej budynku, co uniemożliwia realizację budynku wyłącznie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednakże w proporcji innej niż zaproponowana w uwadze.

**26. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** W pismach z dnia 02.09.2020r. oraz 08.01.2023, podawaliśmy szereg uwag, które podtrzymujemy.

Ponownie podkreślamy, że zainwestowaliśmy w remont budynku w 2018 r. Jedną z najważniejszych przesłanek podjęcia tej decyzji był obowiązujący od 2011 r. MPZP ŁAWICA3 (Uchwała nr XVII/189/VI/2011), zgodnie z którym na działkach 10MN i 11MN znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie z parcelami położonymi wzdłuż ulicy Wieczorynki nakazano następujące warunki zabudowy:

- wysokość zabudowy - od 7,0 m do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub od 7,0 do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 mpzp ŁAWICA3 - co najmniej 10 metrów od granicy działki.

W związku obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu MPZP SPRZECIWIAMY SIĘ propozycji zabudowy na działkach 10MN i 11MN (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) zakładającej:

- wysokość zabudowy - do 9,5 m oraz w strefie podwyższonej - do 12,5 m.

WNIOSKUJEMY o:

- utrzymanie na działkach 10MN i 11MN (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) parametrów zabudowy ustalonych w aktualnie obowiązującym mpzp - czyli wysokości od 7,0 m do 9,0 m i linii zabudowy co najmniej 10 metrów od granicy działki,

– utrzymanie zaprojektowanego bufora między istniejącą, a projektowaną zabudową w formie pasa zieleni, w postaci wysokich zimozielonych drzew – strefy gwarantującej minimum prywatności dla mieszkańców ulicy Wieczorynki.

W uzupełnieniu zgłoszonych powyżej wniosków dodam, że pozostawienie linii i wysokości zabudowy na działkach 10MN i 11MN wzdłuż ulicy Wieczorynki zgodnie z obowiązującym obecnie mpzp ŁAWICA3 ma dla mieszkańców ulicy Wieczorynki kluczowe znaczenie, gdyż:

– wysokość domów w zabudowie bliźniaczej przy ulicy Wieczorynki, wybudowanych według jednego projektu, wynosi do 8 metrów (jedyny wyjątek stanowi połowa jednego z bliźniaków z nadbudowanym skośnym dachem, który w mojej ocenie nie powinien być uwzględniany przy obliczaniu średniej wysokości domów, jako że jest to obserwacja odstająca),

– we wszystkich domach przy ulicy Wieczorynki okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu dnia spędzają większość czasu (kuchnia, pokój gościnny, taras, pokoje na 1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość nieruchomości - chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwiększony poziom hałasu.

Wnioskujemy o uwzględnienie zgłoszonych powyżej uwag.

Chcemy również wskazać bardziej ogólny, niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica wpływ zmian zgłaszanych do obecnie obowiązującego PZPŁAWICA3 przez dewelopera osiedla Zacisze Marcelin. Wnioskowana zmiana warunków zabudowy spowoduje znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana. W szczególności chodzi tu o ulice Leśnych Skrzatów – Bukowska/ Wałbrzyska – Marcelińska, którymi nowi mieszkańcy będą poruszali się w kierunku centrum miasta. Ulice te już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane. Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie w ramach budowy osiedla Zacisze Marcelin powstaje blisko 800 nowych mieszkań!!! - dodam, że to tylko część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli 800 mieszkań przekłada się na wzrost o około 1600 samochodów w ruchu drogowym – a to obejmuje zaledwie fragment planowanej inwestycji...

Z całą mocą podtrzymujemy zgłaszaną przez nas opinię, że wzorem i priorytetem dla Gospodarzy Miasta!!! powinno być co najmniej nie pogarszanie warunków życia mieszkańców w tym wypadku Osiedla Ławica określonych między innymi przez obowiązujący mpzp ŁAWICA3. Wygląda jednak na to, że beneficjentem (jedynym?) zmian warunków zabudowy zgłoszonych do mpzp przez dewelopera jest sam deweloper. Ze 100% pewnością z grupy beneficjentów należy wykluczyć mieszkańców ulic osiedla Ławica.

W UZASADNIENIU odwołujemy się też do nowo uchwalonego przez Rade Miasta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w którym pisze się o tym, że Poznań ma być:

„Miastem synergii" – polityka przestrzenna ma odpowiadać na potrzebę synchronizacji działań publicznych i prywatnych, w oparciu o zasadę współodpowiedzialności za miasto. Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Dotychczasowe działania Włodarzy Miasta na to nie wskazują.

Dlaczego, pomimo protestów mieszkańców sąsiadujących działek (w ramach tzw. konsultacji społecznych), planuje się postawienie bloków określanych mianem „willi miejskich" w miejsce zabudowy jednorodzinnej zgodnej z obowiązującym od 2011 roku planem zagospodarowania?

Na koniec chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana mpzp pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych i każę się zastanowić na sensem tworzenia planów za pieniądze podatników, skoro i tak uchwala się te zaproponowane przez developera nie licząc się z opinią mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

Ponadto utrzymano wyznaczony pas zieleni izolacyjnej oraz, na skutek częściowego uwzględnienia innych uwag, zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej.

Jednocześnie konkretne gatunki drzew i krzewów nie są określane w planach miejscowych.

**27. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem)
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan ).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie

z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**28. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Uwagi do tereny 2MW:

Wnioskuje o likwidacje zapisu o strefie podwyższonej zabudowy i przyjęcie maksymalnie 2 kondygnacji. Kierując się w 2022 istniejącymi zapisami w mpzp, kupiliśmy mieszkanie zakładając że zabudowa będzie składała się z bloków mieszkalnych oraz zabudowa szeregowej wokół osiedla. Takie plany przestawiał nam Atal Developer. Mając zaufanie do istniejących wtedy planów zagospodarowania przestrzennego okolicy, dokonaliśmy zakupu nieruchomości. Zakładaliśmy że można mieć wiarę w ciągłość decyzji i uchwalonych zasad w Poznaniu. Ku mojemu rozczarowaniu nagle uchwalone plany mają się zmienić i tereny przeznaczone na zabudowę szeregową z niewiadomych przyczyn zostaną zabudowane 3 piętrowymi (plus) parter willami miejskimi, (czyli de facto wysokimi budynkami).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Uwagi 3MW/U - wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji:

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

3) **Treść uwagi:** Uwagi 5MW/U - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

**29. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnioskuję o pozostawienie ustaleń obowiązującego na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. dotyczących terenów oznaczony w w/w uchwale sygnaturą 9MN, 10MN i 11MN i nie zmienianie zapisów obowiązującego już planu w zakresie tych terenów lub ewentualnie wyłączenie tych gruntów z opracowania zmiany planu zagospodarowania zgodnie z obecnym obwieszczeniem.

W obecnie przedstawionym projekcie zmiany planu tereny 9MN, 10MN i 11MN posiadają oznaczenie 2MW i zostały zmienione parametry zabudowy tego terenu, z którymi całkowicie się nie zgadzam. Wnoszę zatem o oddalenie w całości zmiany planu dotyczącego tego terenu i pozostawienie zapisów obowiązującego planu na mocy w/w uchwały. Na dyskusji publicznej nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiciel MPU próbowali przekonywać, że parametry zabudowy zostały zmienione w tak małym stopniu, że nie powinny być odczuwalne dla sąsiadujących działek, a na pewno nie bardziej, niżeli dotychczasowe zapisy planu. Całkowicie się nie zgadzam z przedstawionym przez pracowników MPU stanowiskiem, ponieważ czym innym jest zabudowa za moim płotem dwóch rzędów szeregowców jednorodzinnych w stosunku do planowanych nazywanych przez MPU

willi miejskich, ale to po prostu duże bloki gdzie w pierwszy rzędzie zabudowy będą one miały 3 piętra, a w kolejnym (drugim) już 4 piętra. Szanując interesy wszystkich właścicieli działek zarówno tych, których dotyczy zmiana planu, jak i tych sąsiadujących, sprawiedliwym jest pozostawienie zapisów dla terenu 2MW takich jak dotychczas obowiązują. Zakładam przy tym, że deweloper kupując tereny pod inwestycje znał zapisy obowiązującego planu i świadomie podjął decyzję o zakupie – widząc w terenach 9MN, 10MN i 11MN potencjalny przyszły zysk z inwestycji uwzględniając zapisy obecnego planu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta Poznania.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz

wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**30. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan ).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

   Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług”, gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy

uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie – wjeździe na osiedle)

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**31. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):

– udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);

– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

   Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle)
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej

zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie)
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**32. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem)
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   – wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   – udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   – umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;

– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**33. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   – wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   – udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   – umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu

jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle)
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną)

wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**34. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie

z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie)
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**35. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

   Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**36. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);

– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;

– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):

– umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);

– udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**37. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   – wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   – udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   – ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   – umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren

ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług”, gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)

– wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**38. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie

z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**39. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

   Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

   Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**40. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);

– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;

– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):

– umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);

– udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**41. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Wnoszę o wykreślenie w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW zapisu o strefie podwyższonej zabudowy i rezygnację ze zmiany określenia wysokości budynków w stosunku do obecnie obowiązującej, ewentualnie o zmianę wysokości budynków w projektowanym planie dla ww. terenu 2MW na nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne bez wyłączeń czy dopuszczeń wyższych budynków w jakiejkolwiek strefie (w tym określanej jako strefa podwyższonej zabudowy).

   Warunki oraz wysokość dopuszczalnej zabudowy na terenie 2MW przy przystępowaniu do zawarcia umowy deweloperskiej dotyczącej nabywanego przeze mnie lokalu istotnie różniły się od proponowanej w projekcie nowego planu. Podwyższenie wysokości budynku/-ów, mającego/-ych powstać od strony mojego mieszkania położonego na drugim piętrze budynku zlokalizowanego na terenie 1MW, po jego/ich wybudowaniu zmniejszy dostęp światła dziennego do mieszkania. Podobny skutek nastąpi w stosunku do innych mieszkań z oknami wychodzącymi na planowane dopiero do postawienia budynki z terenu 2MW po ich wybudowaniu. Mniejszy dostęp

światła do mieszkań a na najwyższych piętrach też przysłonięcie widoku, wiąże się ze spadkiem ich wartości, co w przypadku przyjęcia planu z podwyższoną zabudową zapewne spowoduje roszczenia odszkodowawcze nabywców mieszkań, którzy kupowali je przyjmując informację o niższej wysokości i charakterze zabudowy terenu 2MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Dodatkowo wnoszę o ustalenie w projektowanym planie dla terenu:

1) 1MW/U

- udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
- wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne (zamiast proponowanych 5);
- udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
- ograniczenie wycinki już istniejących drzew i umiejscowienie obiektów małej architektury

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem

terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa zieleni izolacyjnej została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** 2MW/U:
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);

– ograniczenie wycinki już istniejących drzew i umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania.).

4) **Treść uwagi:** 3MW/U – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji nadziemnych w strefie podwyższonej zabudowy (zamiast proponowanych 10).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

5) **Treść uwagi:** 5MW/U – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy z wysokością do 5 kondygnacji nadziemnych - pozostawienie wysokość budynków nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne.

Powyższe pozwoli zachować bardziej jednolitą zabudowę osiedla bez dodatkowego obciążania go nadmiernym ruchem samochodowym. Pozwala również ograniczyć ewentualny większy hałas samolotów, który nasilany może być wyższymi budynkami i odbijanym dźwiękiem.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

**42. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Wnoszę o wykreślenie w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW zapisu o strefie podwyższonej zabudowy i rezygnację ze zmiany określenia wysokości budynków w stosunku do obecnie obowiązującej, ewentualnie o zmianę wysokości budynków w projektowanym planie dla ww. terenu 2MW na nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne bez wyłączeń czy dopuszczeń wyższych budynków w jakiejkolwiek strefie (w tym określanej jako strefa podwyższonej zabudowy).

Warunki oraz wysokość dopuszczalnej zabudowy na terenie 2MW przy przystępowaniu do zawarcia umowy deweloperskiej dotyczącej nabywanego przeze mnie lokalu istotnie różniły się od proponowanej w projekcie nowego planu. Podwyższenie wysokości budynku/-ów, mającego/-ych powstać od strony mojego mieszkania położonego na drugim piętrze budynku zlokalizowanego na terenie 1MW, po jego/ich wybudowaniu zmniejszy dostęp światła dziennego do mieszkania. Podobny skutek nastąpi w stosunku do innych mieszkań z oknami wychodzącymi na planowane dopiero do postawienia budynki z terenu 2MW po ich wybudowaniu. Mniejszy dostęp światła do mieszkań a na najwyższych piętrach też przysłonięcie widoku, wiąże się ze spadkiem ich wartości, co w przypadku przyjęcia planu z podwyższoną zabudową zapewne spowoduje roszczenia odszkodowawcze nabywców mieszkań, którzy kupowali je przyjmując informację o niższej wysokości i charakterze zabudowy terenu 2MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy

zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

2) **Treść uwagi:** Dodatkowo wnoszę o ustalenie w projektowanym planie dla terenu:
1) 1MW/U
– udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
– wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne (zamiast proponowanych 5);
– udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew i umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa zieleni izolacyjnej została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** 2MW/U:
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew i umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-

usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania.).

4) **Treść uwagi:** 3MW/U – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji nadziemnych w strefie podwyższonej zabudowy (zamiast proponowanych 10).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji).

Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

5) **Treść uwagi:** 5MW/U – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy z wysokością do 5 kondygnacji nadziemnych – pozostawienie wysokość budynków nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne.

Powyższe pozwoli zachować bardziej jednolitą zabudowę osiedla bez dodatkowego obciążania go nadmiernym ruchem samochodowym. Pozwala również ograniczyć ewentualny większy hałas samolotów, który nasilany może być wyższymi budynkami i odbijanym dźwiękiem.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

**43. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem

terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   - umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);
   - udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług”, gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)

– wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie, na skutek częściowego uwzględnienia uwagi, na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą, niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**44. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** W związku z planowanymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania na ul. Leśnych Skrzatów uważam że pojawią/nasilą się następujące problemy:
   - niewielka ilość przestrzeni zielonych;
   - zatłoczenie;
   - problemy z infrastrukturą;
   - zmniejszenie prywatności i komfortu życia;
   - estetyka i charakter miejsca;
   - problemy z dostarczeniem usług typu wywóz śmieci;
   - wzrost przestępczości;
   - obciążenie pobliskich szpitali, przedszkoli, szkół itd.;
   - korki na okolicznych drogach oraz problemy z dojazdem na lotnisko.

   Uwagi które mogłyby zminimalizować wyżej wymienione problemy:

   Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem)
   - udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%);
   - wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji);
   - udział powierzchni biologicznie czynnej 40% (zamiast proponowanych 30%);
   - ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
   - umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy

działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściowe zrekompensowanie powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej. Ponadto strefa ta została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   – umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych);

– udział powierzchni biologiczno- czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%);
– ograniczenie wycinki już istniejących drzew;
– umiejscowienie obiektów małej architektury.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych, tj. czterech budynków mieszkalnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług", gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U, oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska)
   – wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwagi obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy – nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

   Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje, z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie - wjeździe na osiedle):
   – likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji).

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

5) **Treść uwagi:** Dla 2MW (wille miejskie):

– likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje").

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

**45. Uwaga wniesiona przez ATAL S.A.**

1) **Treść uwagi:** Inwestor deklaruje zachowanie wskazanych w projekcie drzew chronionych planem. W przypadku dwóch drzew (świerków), zlokalizowanych pomiędzy wyznaczony strefy podwyższonej zabudowy willowej a ciągiem komunikacyjnym KDW, wnosimy o możliwość ich przesadzenia na miejski teren ZP, względnie o dopuszczenie możliwości ich usunięcia z obowiązkiem zastąpienia ich innymi drzewami na terenie należącym do Inwestora (2MW) lub na terenie ZP bądź na terenie Folwarku Edwardowo (2MW/U) – stosownie do uzyskanej wówczas decyzji zezwalającej na wycinkę i ustaleń z jednostkami, które władają wskazanymi terenami.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

   **Uzasadnienie:** Inwentaryzacja w terenie wykazała istniejące drzewa, które należy chronić zapisami planu. Wspomniane w uwadze drzewa (świerki), oznaczone na rysunku na terenie 2MW, wskazano do ochrony m.in. ze względu na ich duże rozmiary i dobrą kondycję zdrowotną. Ponadto drzewa te znajdują się poza zasięgiem wyznaczonym liniami zabudowy.

2) **Treść uwagi:** Prosimy o utrzymanie w aktualnie zaproponowanej w projekcie planu formie strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW, umożliwiającej zaprojektowanie wewnętrznego pierścienia willi miejskich o wysokości IV

kondygnacji, przy zachowaniu określonych w projekcie planu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ukazane w załączniku graficznym wizualizacje w sposób jednoznaczny ukazują brak problemu oddziaływania wizualnego planowanej drugiej, podwyższonej linii zabudowy w stosunku do zabudowy istniejącej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia wielu złożonych uwag w tym zakresie usunięto lokalizacje stref podwyższonej zabudowy. Tym samym zrezygnowano z dopuszczenia 4 kondygnacji na terenie 2MW.

3) **Treść uwagi:** W zakresie terenu 3MW/U prosimy o utrzymanie propozycji możliwości zlokalizowania tam budynku o układzie IV-VII-X kondygnacji. Inwestor już kilkukrotnie zmuszony był do zmian koncepcji zabudowy planowanej na tym terenie, za każdym razem były to zmiany mniej korzystne.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek częściowego uwzględnienia wielu złożonych uwag w tym zakresie obniżono dominantę o 2 kondygnacje. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zmieniono zapis i ustalono wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych.

**§ 2**

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

**1. Uwaga wniesiona przez ATAL S.A.**

1) **Treść uwagi:** Niniejsze uwagi zawierają wnioskowane przez ATAL S.A. korekty oraz proponowane do rozważenia zmiany do wprowadzenia do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu 2MW, Inwestor wnioskuje o:

1. zwiększenie zaproponowanego w § 11 pkt 6. projektu uchwały współczynnika maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy z 1,0 do 1,1.
2. zwiększenie zaproponowanego w § 11 pkt 4. projektu uchwały współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej z 20% do 21%.

Te niewielkie korekty wyżej wymienionych wartości umożliwią Inwestorowi zdecydowanie większą swobodę i elastyczność w kształtowaniu przestrzeni i projektowaniu zabudowy spełniającej kryteria przyjęte dla willi miejskich - dopuszczonej na terenie 2MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag nie zmieniono zapisów w celu zwiększenia parametrów zabudowy.

W czasie procedury planistycznej złożono uwagi i opinie dotyczące np. zbyt dużej intensywności, wielkości i wysokości proponowanej zabudowy.

2) **Treść uwagi:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu 3MW/U, Inwestor wnioskuje o:
   1. zmniejszenie proponowanego w § 14 pkt 3 lit. b. projektu uchwały współczynnika minimalnej powierzchni lokali użytkowych w budynku mieszkalno-usługowym z 35% do 18% powierzchni całkowitej budynku.
   2. zwiększenie zaproponowanego w § 14 pkt 6 lit. a. projektu uchwały współczynnika maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy z 4,0% do 5,0%.
   3. zmniejszenie zaproponowanej w § 9 pkt 6 lit. c projektu uchwały liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynkach biurowych, administracji publicznej lub banków z 25 do 20 stanowisk na każde 1000 $m^2$.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W wyniku wniesionych przeciwstawnych uwag nie zmieniono parametrów w celu zmniejszenia ilości usług.

W czasie procedury planistycznej Rada Osiedla Ławica oraz mieszkańcy składali opinie i uwagi o konieczności zapewnienia lokalizacji usług na terenie osiedla. Składano również postulaty i obawy dotyczące zbyt dużej intensywności planowanej zabudowy.

Ponadto Prezydent uwzględnił uwagi wniesione w czasie I wyłożenia do publicznego wglądu dotyczące zwiększenia ilości usług na terenie 3MW/U.

Jednocześnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" teren ten ma wyłącznie funkcję usługową. Miejscowy plan w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów poszerza wachlarz możliwych funkcji, umożliwiając lokalizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej.

W planie ustalono wskaźniki parkingowe zgodnie z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r., odnoszące się do rodzaju funkcji.

3) **Treść uwagi:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu 5MW/U, Inwestor wnioskuje o:
   1. zmniejszenie zaproponowanego w § 14 pkt 3 lit. a. projektu uchwały współczynnika minimalnej powierzchni lokali użytkowych w budynku mieszkalno-usługowym z 30% do 15% powierzchni całkowitej budynku.

   W odniesieniu do zapisów dla terenów 3MW/U oraz 5MW/U, chcielibyśmy się upewnić, że maksymalne parametry, jakie MPU zaproponowała w skorygowanym projekcie uchwały (§ 14 pkt 3-6) rzeczywiście umożliwiają zaprojektowanie budynków mieszkalno-usługowych o dopuszczonych finalnie wysokościach i liczbie kondygnacji, a tym samym pozwolą Inwestorowi zrealizować taką zabudowę.

   Przygotowana kilka lat temu całościowa koncepcja zabudowy terenu przy ul. Leśnych Skrzatów, należącego do ATAL S.A., zakładała realizację budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-użytkowych, w których podstawową i wiodącą funkcją miała być funkcja mieszkalna. Kolejne zmiany parametrów planu na terenach 3MW/U oraz 5MW/U przekładają się wprost na stopniowe lecz z punktu widzenia Inwestora bardzo znaczące ograniczenia w zakresie części mieszkalnej. W zamierzeniu Spółki kwartał zabudowy sąsiadujący z Folwarkiem Edwardowo, zlokalizowany w klinie ulicy Bukowskiej i Leśnych Skrzatów (3MW/U) oraz drugi, położony przy głównym wjeździe na osiedle (5MW/U), miały mieć funkcję przede wszystkim mieszkalną, z naciskiem na strukturę mieszkań o większych metrażach, i być zaprojektowane z poszanowaniem zasad urbanistyki i charakteru okolicznych osiedli, w tym mieszkaniowych jednorodzinnych.

   Przy utrzymaniu obecnie wpisanych do projektu planu współczynników minimalnej powierzchni lokali użytkowych na tych dwóch terenach możliwa jest jedynie realizacja budynków o przewadze funkcji użytkowej lub wręcz całkowicie użytkowych. Kłóci się to z zamierzoną i uzasadnioną koncepcją, w której to koncepcji i strategii kształtowania funkcji i formy intencją było stworzenie osiedla typowo mieszkaniowego, z dostępem do niezbędnych w takim przypadku nieuciążliwych, drobnych usług oraz handlu w parterach.

   Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i uwzględnienie ich w ostatecznej wersji projektu planu, która zostanie poddana pod głosowanie Radzie Miasta Poznania.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W czasie procedury planistycznej Rada Osiedla Ławica oraz mieszkańcy składali opinie i uwagi o konieczności zapewnienia lokalizacji usług na terenie osiedla. Składano również postulaty i obawy dotyczące zbyt dużej intensywności planowanej zabudowy.

Jednocześnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" teren ten ma wyłącznie funkcję usługową. Miejscowy plan w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów poszerza wachlarz możliwych funkcji, umożliwiając lokalizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej.

Pozytywne rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Poznania wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i następnie przyjęcie przez Radę Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę i przyjmuje zasadność rozpoczęcia prac nad projektem planu. Nie jest jednak jednoznaczną akceptacją i gwarancją wprowadzenia zmian zawartych we wniosku o zmianę planu.

W czasie procedury planistycznej wpłynęły liczne postulaty i obawy dotyczące nowej inwestycji i jej zbyt dużej intensywności.

2. **Uwaga wniesiona przez ATAL S.A.**

**Treść uwagi:** w kwietniu 2019 roku ATAL S.A. – jako nowy właściciel poprzemysłowego terenu przy ul. Leśnych Skrzatów w Poznaniu - wystąpił o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", w związku z zamiarem zrealizowania tam kompleksowego osiedla mieszkaniowego z układem dróg wewnętrznych i usługami. Co zostało z Panem Prezydentem ustalone na naszym osobistym spotkaniu w 2019 r.

Na części terenu, umożliwiającej podjęcie prac bez zmiany planu miejscowego, rozpoczęliśmy budowę osiedla, nazwanego Zacisze Marcelin. Etap I tej inwestycji został już oddany do użytkowania, a obecnie zbliżamy się do ukończenia prac przy etapie II. Realizacja kolejnych planowanych przez nas etapów zabudowy jest już ściśle uzależniona od zmiany planu. Jako inwestor całego zamierzenia inwestycyjnego – w klinie ulicy Bukowskiej i Leśnych Skrzatów – jesteśmy od początku procesu bardzo zaangażowani w procedury planistyczne. Rozpoczynając w przeszłości przedmiotowy proces przeprowadzonymi z Panem Prezydentem rozmowami wstępnymi, z określeniem założeń zmian planu, prowadzimy stały dyskurs z Miejską Pracownią

Urbanistyczną, przygotowujemy analizy, angażujemy się w dyskusje publiczne, wychodzimy na wprost oczekiwaniom okolicznych mieszkańców.

Na dzień dzisiejszy procedura planistyczna w przedmiotowej sprawie niestety przeciąga się i obecnie znajduje się ponownie na etapie zbierania przez Miejską Pracownię Urbanistyczną uwag po drugiej dyskusji publicznej nad założeniami nowego planu. W procesie uzgodnień wydaje się, że udało nam się przekonać wspólnie z MPU pozostałe strony dyskusji do przeprojektowania strefy zabudowy szeregowej (obszar 2MW) na bardziej uspokojoną urbanistycznie i przestrzennie formę wilii miejskich, rozproszonych w strukturze kwartału. Powyższe niestety skutkowało likwidacją częściowo założonej czwartej kondygnacji tej zabudowy – wychodząc naprzeciw głosom sąsiadów przyjęliśmy ten postulat, choć zaburzył jednak znacząco ideę urbanistyczną.

Niestety, wprowadzone po październikowej dyskusji, kolejne zmiany parametrów planu Łl, proponowane przez MPU – przede wszystkim zaostrzanie współczynników maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni lokali użytkowych i maksymalnej intensywności zabudowy – w bardzo dużym stopniu ograniczają możliwe warunki zabudowy terenów 2MW oraz (szczególnie) 3MW/U i 5MW/U, coraz bardziej utrudniając Inwestorowi zrealizowanie pierwotnej koncepcji.

Pierwotnym zamiarem Inwestora było – i nadal jest – to, aby Zacisze Marcelin stworzyło w tej części miasta Poznania całkiem nową jakość zabudowy mieszkaniowej i przyczyniało się do podwyższenia standardu życia – nie tylko mieszkańców realizowanych przez nas budynków, ale również osób zamieszkujących sąsiadujące tereny osiedla Bajkowego. Naszą ideą było stworzenie zabudowy o funkcji przede wszystkim mieszkalnej, z naciskiem na strukturę mieszkań o większych metrażach z poszanowaniem urbanistyki i charakteru okolicznych osiedli, w tym mieszkaniowych jednorodzinnych. Jako deweloper działający zarówno na rynku poznańskim jak i w skali ogólnopolskiej ogromne znaczenie ma dla nas kompleksowe tworzenie zespołów mieszkalnych – inwestycji wieloetapowych – i przede wszystkim zrównoważonych miejsc do życia z nastawieniem na realizację właściwej struktury mieszkalnej – a ta w tym obszarze miasta nadal wymaga podaży i budowy nowych jednostek mieszkalnych.

W uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich już niebawem przystąpimy do przebudowy fragmentu ul. Leśnych Skrzatów oraz lewoskrętu z ul. Bukowskiej, by uczynić układ komunikacyjny w tym miejscu wydolniejszym i zapewnić sprawną i bezpieczną

obsługę ruchu drogowego na tym odcinku. Dla osób korzystających z miejskiej komunikacji autobusowej przebudujemy przystanki na wysokości wjazdu na nasze osiedle, by spełniały aktualne wymogi i umożliwiały wygodniejsze oczekiwanie na autobus.

W porozumieniu z Miastem zamierzamy również zagospodarować fragment dodanego niedawno w projekcie miejscowego planu terenu o symbolu ZP – przeznaczonego na zieleń ogólnodostępną. Chcemy tworzyć miejsce przyjazne dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Poza podwójnym szeregiem willi miejskich, którym chcielibyśmy opasać już zrealizowaną zabudowę wielorodzinną, w naszych planach są także dwa budynki mieszkalno-usługowe, które planujemy zbudować na terenach 3MW/U i 5M W/U. Ich docelowy kształt jest ściśle uzależniony od ostatecznych parametrów, jakie zostaną ustalone dla tych dwóch obszarów, dlatego po ostatniej dyskusji społecznej złożyliśmy w MPU uwagi w tej sprawie – w załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy nasze postulaty zmian. Ich pozytywne rozstrzygnięcie ma dla nas ogromne znaczenie. Zmiany w treści planu, o które zawnioskowaliśmy do MPU, nie wpływają na odbiór wizualny i „ciężar" urbanistyki całości zespołu zabudowy – mają jedynie na celu umożliwienie nam zabudowy o funkcji mieszkalnej z usługami w parterach, zgodnie z ideą pierwotnych założeń. Brak ich przyjęcia będzie skutkowało zagospodarowaniem kwartałów w karykaturalny sposób – jako dwu, trzykondygnacyjnych kwartałów, tam gdzie Miastu (i MPU) zależy na zastosowaniu dominant przestrzennych – w szczególności na terenie 3MW/U (narożnik Bukowska/ Leśnych Skrzatów). Kaskadowy układ zabudowy na tym terenie nie będzie mógł mieć zastosowania przy braku możliwości wprowadzenia tam funkcji mieszkalnej. Przy utrzymaniu obecnie wpisanych do projektu planu współczynników powierzchni lokali użytkowych możliwa będzie jedynie realizacja na tych terenach budynków o zdecydowanej przewadze funkcji użytkowej – na które nie ma obecnie zapotrzebowania w Poznaniu. Kłóci się to także z uzasadnioną pierwotną koncepcją i strategią, w której intencją było stworzenie osiedla typowo mieszkaniowego, z dostępem do niezbędnych, nieuciążliwych, drobnych usług oraz handlu w parterach. Brak wprowadzenia wnioskowanych przez nas uwag całkowicie przekreśli zasadność dalszego zainwestowania obszarów na terenach 3MW/U i 5MW/U – z uwagi na brak możliwości zastosowania najbardziej zasadnej funkcji dla miejsca – funkcji mieszkaniowej.

Dlatego też chciałbym osobiście prosić Pana Prezydenta o przychylność i osobiste wsparcie naszych starań i przyjęcie naszych uwag przez Miasto Poznań.

Załącznik do pisma stanowią uwagi złożone przez ATAL S.A. rozstrzygnięte w § 2 ust. 1.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Pozytywne rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta Poznania wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i następnie przyjęcie przez Radę Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę i przyjmuje zasadność rozpoczęcia prac nad projektem planu. Nie jest jednak jednoznaczną akceptacją i gwarancją wprowadzenia zmian zawartych we wniosku o zmianę planu.

W czasie procedury planistycznej wpłynęły liczne postulaty i obawy dotyczące nowej inwestycji i jej zbyt dużej intensywności.

Sposób rozpatrzenia uwag załączonych przez Spółkę Akcyjną ATAL do pisma, jak w § 2 ust. 1.

**3. Uwaga wniesiona przez Zarząd Osiedla Ławica.**

1) **Treść uwagi:** Pismem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej nr MPU-OR.5044.29.2022 z 9 stycznia 2024 r. Rada Osiedla Ławica została powiadomiona o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Rada Osiedla po zapoznaniu się z projektem, postanowiła o podtrzymaniu poprzednich opinii w tym zakresie wyrażonych m.in. w uchwale Zarządu Osiedla nr 28/III/2023 z 23 października 2023 r., w związku z nieuwzględnieniem przedstawionych wniosków.

Powtarzając wcześniej wyrażone już argumenty, w pierwszej kolejności Miasto musi rozstrzygnąć i wyjaśnić mieszkańcom, czy ich celem jest stworzenie deweloperowi szansy na maksymalną dopuszczalną prawem intensywność zabudowy nabytych działek czy stworzenie warunków harmonijnego rozwoju miasta i dobrostanu jego mieszkańców. Niestety te dwie strategie nawzajem się wykluczają. Zdaniem Rady Osiedla, rolą wybieralnych władz samorządowych jest troska nie tylko o ilościowy wzrost mieszkańców płacących PIT do kasy miasta, ale przede wszystkim o jakość i dobrostan życia mieszkańców. Dlatego w naszej opinii wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie parametrów zabudowy wyznaczonych w mpzp „Ławica 3” i nie zwiększanie intensywności zabudowy w omawianym mpzp.

Sugerowanym przez Radę Osiedla rozwiązaniem jest uniemożliwienie deweloperowi ubiegania się o odszkodowanie z tytułu pogorszenia warunków zabudowy – z jednej strony, ale z drugiej - nie poprawianie warunków intensywności zabudowy ani o jeden dodatkowy lokal ponad warunki zastane.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Treść uwagi stanowi powielenie postulatów złożonych w czasie I wyłożenia do publicznego wglądu. Część z tych postulatów została wówczas uwzględniona przez Prezydenta.

Częściowe uwzględnienie uwagi wynika z zawartych już w projekcie planu, ponownie składanych, postulatów.

Zgodnie ze sposobem rozpatrzenia uwag złożonych przez Zarząd Osiedla Ławica z I wyłożenia do publicznego wglądu.

Na skutek uwag złożonych przez Zarząd Osiedla Ławica w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu zmianom uległy m.in następujące parametry:

- usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW,
- obniżono dominantę na terenie 3MW/U.

Kwestie dotyczące możliwości ubiegania się o odszkodowania regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 36.

2) **Treść uwagi:** Odwołując się do założeń z poprzedniego akapitu, że nie zostanie zwiększona ilość mieszkań w stosunku do mpzp „Ławica 3" bardziej zasadne wydaje się zbilansowanie rachunku poprzez dołożenie 5 kondygnacji na niektórych budynkach wewnątrz osiedla tj. na terenie działki 1MW, a utrzymanie zabudowy 2-3 kondygnacyjnej willi miejskich nawiązujących do wysokości okolicznej zabudowy Osiedla Bajkowego na działce 2MW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Na terenie 1MW wydano już decyzję o pozwoleniu na budowę na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3". Inwestycja jest już zrealizowana, w związku z tym zmiany zapisów i parametrów dla tego terenu są niezasadne. Dla dotychczas niezabudowanego terenu 2MW ustalono maksymalną wysokość do 3 kondygnacji, zgodnie ze złożoną uwagą

Dopuszczenie 4 kondygnacji na terenie 2MW wykreślono na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu.

3) **Treść uwagi:** Z identycznych powodów Rada Osiedla zdecydowanie sprzeciwia się nadmiernej intensywności zabudowy narożnika ul Bukowskiej i Leśnych Skrzatów

czyli działki 3/MW/U uznając, że na zachodnim wjeździe do Miasta Poznania, w stosunku do niskiej 2 kondygnacyjnej zabudowy Osiedla Bajkowego zaprojektowanie budynku 8 kondygnacyjnego staje się wystarczająca dominantą. Wnioskujemy o wykreślenie z mpzp zapisu o strefie podwyższonej zabudowy (3 x 600 $m^2$) na 8, 9 i 10 kondygnacji.

Ponawiamy uwagę zgłoszoną w poprzedniej opinii, że dominantę w architekturze można uzyskać przez styl, formę lub kolor, a nie tylko przez wysokość.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono niższą wysokość niż wskazana w uwadze. W projekcie planu ustala się wysokość nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych. Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

4) **Treść uwagi:** W nawiązaniu do zapisów mówiących o tym, że na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej planuje się 1 stanowisko rowerowe, pragniemy zauważyć, że do Osiedla Leśnych Skrzatów przylegają dwie drogi rowerowe, a Osiedle Ławica szczyci się jedną z największych powierzchni leśnych i rekreacyjnych w Poznaniu, więc na każde mieszkanie powinny przypadać minimum 3 stanowiska rowerowe (dla dwojga rodziców i jednego dziecka).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono: nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska dla rowerów na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Istnieje możliwość zwiększenia liczby stanowisk.

5) **Treść uwagi:** Na koniec – pomimo iż rozwiązania komunikacyjne nie stanowią przedmiotu omawianego mpzp Rada Osiedla wyraża poważne zaniepokojenie faktem zbyt słabej kompatybilności projektów z zakresu mobilności z projektami budowlanymi. Władze miasta nie nadążają z infrastrukturą komunikacyjną za szybkością zatwierdzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanymi pozwoleniami na budowę, które zwiększają punktowo liczbę

mieszkańców o kilka tysięcy osób (np. Leśnych Skrzatów około 3.000 mieszkańców). Przykładem odrzucona koncepcja tramwaju na Lotnisko Ławica przez ul. Bukowską które w roku 2023 obsłużyło prawie 3 miliony pasażerów!

Na uwagę zasługuje również fakt, że nowi mieszkańcy oczekują ciekawej oferty usług komunalnych, kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych, a przede wszystkim oświatowych tj. dobrych szkół i przedszkoli. Na dzień dzisiejszy Szkoła Podstawowa przy ul. Ławica jest przeładowana, a dzieci chodzą do szkoły w systemie dwuzmianowym. Czy w związku z powstaniem nowych osiedli w porozumieniu z deweloperem planuje się budowę nowej szkoły oraz przedszkola lub rozbudowę starej? Nie może dochodzić do sytuacji, że obecni mieszkańcy również ponoszą koszty powstania nowych osiedli (korki, brak miejsc w przedszkolach, przychodniach, szkołach), natomiast deweloper tylko maksymalizuje zyski na działalności podstawowej. Postulujemy o rozwiązanie tych kwestii już na etapie procedowania mpzp. Deweloper winien ponosić koszty również budowy infrastruktury niezbędnej dla swoich mieszkańców. Jako Rada Osiedla wyrażamy gotowość wzięcia udziału w rozmowach dotyczących powyższych kwestii.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Poruszone kwestie dotyczą terenów znajdujących się poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub nie są regulowane jego zapisami.

4. **Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie Rowerowy Poznań – „Sekcja Rowerzystów Miejskich”.**

**Treść uwagi:** Stowarzyszenie Rowerowy Poznań - „Sekcja Rowerzystów Miejskich” (dalej: Rowerowy Poznań, RP) składa poniższe uwagi do projektu mpzp w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów.

1. Zmianę oznaczeń orientacyjnej lokalizacji ciągów pieszych na orientacyjną lokalizację ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych, zgodnie z priorytetem, na terenach:

1) ZP (oś północ-południe; dz. 1/9 i 2 ark. 07, obr. 38),
2) 1MW/U (oś północ-południe; dz. 1/9 ark. 07, obr. 38),
3) 4WM/U i 1MW (oś wschód-zachód; dz. 50, 53 i 56 ark. 07, obr. 38).

Uzasadnienie:

Ad 1) i 2) Wariant zapewniający rowerzystom jadącym wzdłuż ul. Bukowskiej komfortową opcję wjazdu na teren osiedla, bez konieczności objazdów (nadliczbowej zmiany kierunku ruchu, wydłużenia drogi).

Ad 3) Wariant zapewniający rowerzystom jadącym wzdłuż ul. Leśnych Skrzatów optymalne możliwości dojazdu do wszystkich obiektów na terenie planu, bez konieczności objazdów (nadliczbowej zmiany kierunku ruchu, wydłużenia drogi).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono lokalizację ciągów pieszych wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, z dopuszczeniem ich zamiany na ciągi pieszo-rowerowe (z wyłączeniem ciągu pieszego wskazanego orientacyjnie na terenie 2MW/U).

Nie ustalono obligatoryjnie lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych z uwagi na charakter zabudowy mieszkaniowej i ewentualną kolizję pieszych z rowerzystami. Ruch rowerowy może odbywać się na zasadach ogólnych po wyznaczonych w planie drogach.

Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi wprowadzono zmiany w zakresie terenu ZP.

5. **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Informujemy że w 2016 r nabyliśmy (współwłasność małżeńska) nieruchomość przy ulicy (…). Jedną z przesłanek było obowiązywanie, od 2011 r., Planu Zagospodarowania Przestrzennego ŁAWICA3. (Uchwała nr XVII/189/VI/2011 – sąsiadujące działki były przeznaczone pod zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą lub budynki szeregowe.).

W zaistniałej sytuacji:

PROTESTUJĘ przeciwko wprowadzeniu planowanych zmian.

SPRZECIWIAM SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN, 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

WNIOSKUJĘ O

pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 9MN, 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

– wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
– w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
– linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki.
– zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
– lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
– powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

W przypadku wprowadzenie niekorzystnych modyfikacji istniejącego mpzp wystąpię do Urzędu Miasta Poznania o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości. Podstawę roszczeń stanowi art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

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

**Treść uwagi:** "Dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów- działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do 25 metrów – jak przy pozostałych blokach).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

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

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem, do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów- jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg oznaczenia dewelopera.

Planowane 18,5 metra, jest za małą odległością i spowoduje, że mieszkańcy obu budynków będą sobie zaglądać do okien. Obniży to też atrakcyjność mieszkań w budynku nr 5.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

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

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6-wg nazewnictwa dewelopera.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**9. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** 1. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem, do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg oznaczenia dewelopera.

Planowane 18,5 metra, jest za małą odległością i spowoduje, że mieszkańcy obu budynków będą sobie zaglądać do okien. Obniży to też atrakcyjność oraz wartość mieszkań w budynku nr 5.

Większość mieszkańców zakupiła te nieruchomości z chęcią widoku na zieleń, a nie na to co się dzieje w mieszkaniach sąsiadów z pobliskiego bloku. Proszę zwrócić uwagę na wizualizację poniżej jak to było przedstawiane przez dewelopera w czasie podejmowania przez potencjalnych nabywców decyzji o zakupie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg nazewnictwa dewelopera). Jako mieszkańcy, żeby w nowych budynkach były usługi w parterze (np. piekarnia, kawiarnia, fryzjer) a budynek nie był wyższy niż 2 piętra, bardzo mocno oszpeci to okolice. Nie było mowy o budynku mieszkalnym i do tego wyższym niż cała reszta budynków na tym osiedlu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

Częściowe uwzględnienie uwagi wynika z zawartych już w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów zapisów ustalających dla terenów 3MW/U i 5MW/U:

- lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- lokalizację usług w parterach budynków mieszkalno-usługowych;
- w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych:
  - dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 35% powierzchni całkowitej budynku,
  - dla terenu 5MW/U nie mniejszą niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

**11. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg nazewnictwa dewelopera.

Jestem właścicielem mieszkania (…)

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**12. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Uwaga i wniosek nr 1: dotyczy terenu „3MW/U teren z dominantą".

Wnioskuję o obniżenie dominanty na terenie 3MW/U do zabudowy nie wyższej niż 5 kondygnacji i wysokości nie większej niż 23,5 m.

Uzasadnienie: ograniczenie powierzchni mieszkaniowo-usługowej w celu zmniejszenia ruchu na drodze prowadzącej do osiedla przy ul. Leśnych Skrzatów 3, 5, 7 (+ kolejne etapy) oraz adresów Bukowska 240, 248 wzwyż.

Droga ta (patrz załącznik nr 1) po wybudowaniu nieruchomości przy ul. Leśnych Skrzatów 1 będzie musiała obsłużyć ruch do lokali usługowych i/lub biurowych. Wysokie obciążenie tej drogi nastąpi w godzinach szczytu komunikacyjnego (rano 7:00 - 9:00 oraz po południu 15:00 - 17:00) w czasie podróży pracowników na odcinku dom – praca. Jako mieszkaniec już w obecnej sytuacji zauważam problemy z przepustowością tej drogi w godzinach szczytu komunikacyjnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu obniżono dominantę o 2 kondygnacje (z 10 kondygnacji i 32,5 m do 8 kondygnacji i 28 m).

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

Jednocześnie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

Natomiast w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 3MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Ograniczenie w projekcie planu wskazanych wyżej parametrów przekłada się również na ograniczenie powierzchni planowanej zabudowy.

2) **Treść uwagi:** Uwaga i wniosek nr 2: dotyczy drogi KD-D między terenem „3MW/U teren z dominantą", a „4MW/U".
Wnioskuję o poszerzenie wjazdu na wyżej wymienioną drogę z ul. Leśnych Skrzatów.
Uzasadnienie: droga prowadząca do osiedla przy ul. Leśnych Skrzatów 3, 5, 7 (+ numery wzwyż) nie została dostosowana do wzmożonej obsługi ruchu pojazdów.
Obecna jej szerokość stwarza zagrożenie kolizji dla pojazdów mijających się i włączających się do ruchu na ul. Leśnych Skrzatów.
Poszerzenie jej, szczególnie do skrzyżowania z drogą prowadzącą do nowego osiedla, poprawi bezpieczeństwo i swobodę przemieszczania się na wspomnianym odcinku (patrz załącznik nr 2).
**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.
**Uzasadnienie:** Teren drogi KD-D w rejonie połączenia z ulicą Leśnych Skrzatów został poszerzony w stosunku do istniejącej działki ewidencyjnej (do ok. 13-14 m).
Ustalono również m.in. lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika.

3) **Treść uwagi:** Uwaga i wniosek nr 3: wnioskuję o połączenie chodnika osiedlowego od nieruchomości przy ul. Leśnych Skrzatów 3 z chodnikiem przy ul. Leśnych Skrzatów (wzdłuż alei drzew, załącznik nr 3).
Uzasadnienie: w obecnej sytuacji pieszy zmuszony jest skorzystać z drogi asfaltowej dla pojazdów. W godzinach szczytu komunikacyjnego pieszy musi zachować szczególną ostrożność, szczególnie w przypadku mijania się dwóch pojazdów na wspomnianym odcinku.
Mam nadzieję, że powyższe uwagi zostaną uwzględnione w Mpzp, a ich realizacja wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców.
**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.
**Uzasadnienie:** Dla terenów KD-D i KDW ustalono m.in. lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem na terenie KDW ich zamiany na pieszo-jezdnie.
Ustalono również zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem i z zewnętrznym układem drogowym.

Jednocześnie zaznaczony w uwadze na załączniku graficznym odcinek ulicy Leśnych Skrzatów wraz z aleją drzew znajduje się poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Natomiast chodniki i dojścia do budynków zaznaczone na wizualizacji stanowią orientacyjną ilustrację możliwego zagospodarowania, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoich zapisach dopuszcza lokalizację:

- ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
- dojść lub dojazdów.

**13. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

1) **Treść uwagi:** Drugi raz składamy następujące uwagi do projektu planu, dotyczącego terenów działek nr 1/12 i 59 (ark. 07, obręb Ławica):

Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale zabudowy 2MW do 2 kondygnacji naziemnych tj. max 9m wysokości.

Uzasadnienie:

Tereny kwartału 2MW sąsiadują z zabudową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy. Gradacja zabudowy z zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej, powinna być priorytetem dla ładu urbanistycznego kwartału. Z urbanistycznego punktu widzenia, wzrost zabudowy powinien powstawać na określonych ciągach komunikacyjnych. Wg rysunku planu, kwartał 2MW urbanistycznie stanie się częścią kwartału zabudowy mieszkalnej ulicy Wieczorynki i Jachowicza, i tym samym powinien odpowiadać tą samą skalą i intensywnością zabudowy. Wzrost wysokości kondygnacji powinien następować stopniowo, w pierwszej kolejności odpowiadając zabudowie jednorodzinnej, podnosząc się w strefie podwyższonej zabudowy o jedną kondygnację, by następnie podnieść się o kolejną kondygnację, ale już po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego drogi wewnętrznej KDW, w kwartale 1MW.

Maksymalna wysokość budynku ustalona w aktualnie obowiązującym dla rozpatrywanego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Poznania nr XVII/189/VI/2011, z dnia 2011-08-30, publikacja: Dz. U. W. W.: Nr 302, poz. 4844, z dnia 2011-11-08) wynosi od 7m do 9m dla zabudowy z dachem płaskim lub od 7m do 10,5m dla zabudowy z dachem stromym (przy czym zabudowa z dachem stromym w sąsiedztwie występuje zaledwie sporadycznie). Wysokość 7-9m skutecznie utrudnia wzniesienie budynków o wysokości 3 kondygnacji, które są niespójne z sąsiedztwem.

W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się w nieuporządkowany podwyższenie zabudowy. Wprowadza to element chaosu urbanistycznego na terenie powstającego oraz istniejącego osiedla. Powyższe pozostaje w sprzeczności z samą ideą sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartą w art. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą podstawą wszelkich działań planistycznych jednostek samorządu terytorialnego, jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m i 3 kondygnacje.

2) **Treść uwagi:** Określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej dla zabudowy w kwartale 2MW na max. 18 m.

Uzasadnienie:

Priorytetem kwartału zabudowy 2MW powinno być utrzymanie tej samej skali zabudowy wielorodzinnej, co bezpośrednio sąsiadująca zabudowa jednorodzinna. Bez doprecyzowania maksymalnej szerokości elewacji frontowej, zabudowa odbiegać będzie gabarytami od sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej (np. jw. pod względem wysokości). Wyznaczone linie zabudowy cechuje szerszy obszar możliwy do zabudowy niż w sąsiedztwie. Przy parametrach: pow. zabudowy 260m$^2$, wysokość 3 kondygnacje, można sobie wyobrazić już na tym etapie budynki rozlegle. Brak ograniczenia szerokości elewacji frontowej, bezsprzecznie spowoduje, iż budynki będą wyraźnie większe i przytłaczać będą gabarytami sąsiadującą zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustalono na terenie 2MW lokalizację zabudowy w formie willi miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 260 $m^2$. Parametr ten, przy zachowaniu niezbędnej szerokości budynku mieszkalnego, ogranicza maksymalną długość elewacji frontowej. Nie wprowadzono natomiast parametru wskazanego w uwadze.

3) **Treść uwagi:** Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej do 95% oraz wprowadzenie drzew chronionych planem.
Uzasadnienie:
W strefie zieleni izolacyjnej wprowadzono zakaz lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych, dojść, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów wraz z zakazem lokalizacji budynków i ich części podziemnych. W takim wypadku strefa ta będzie stanowić faktyczną powierzchnię zieleni urządzonej. Pozostawienie 30% zapasu na udział terenów innych niż biologicznie czynna wydaje się nieuzasadniony, skoro co do zasady ma to być teren zielony.
W strefie zieleni izolacyjnej oddzielającej istniejącą zabudowę jednorodzinną od planowanego osiedla, na rysunku planu nie znajduje się ani jedno drzewo oznaczone jako chronione planem. 1 taki przypadek zaznaczono na terenie oznaczonym symbolem 2MW w pasie od strony ul. Wieczorynki. Fizycznie na tym terenie znajduje się wiele drzew, których rozmiary i ukształtowanie korony czynią je atrakcyjnymi z punktu widzenia estetyki obszaru, podkreślają zaciszny charakter terenu, stanowią fundament, na którym rozwinęły się ciekawe ekosystemy roślinne i zwierzęce, przy czym ich aktualna lokalizacja z dużym prawdopodobieństwem znajduje się w obszarze zawartym wewnątrz przestrzeni wyznaczonej linami zabudowy. W tym wypadku, ich zachowanie na bazie postanowień planu jest iluzoryczne, zważywszy na par. 5, ppkt. 5, zgodnie z którym dopuszczono możliwość ich usunięcia skutkującą zaledwie niewielką kompensacją poprzez nieadekwatne zastosowanie nasadzeń o wysokości 2m. Proponowane w projekcie planu ustalenia są nakierowane na absolutną dewastację co cenniejszych okazów starszych drzew.
**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.
**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu zmieniono zapis i zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej dla strefy zieleni izolacyjnej (z 70% do 90%).

Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala, w strefach zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu, adaptację istniejącej zieleni o wysokości powyżej 2 m.

Jednocześnie w projekcie planu znajduje się zapis dotyczący drzew chronionych planem, w którym ustala się na terenach: 2MW, 2MW/U i ZP zachowanie drzew chronionych planem wskazanych na rysunku planu.

4) **Treść uwagi:** Uszczegółowienie i zdefiniowanie definicji „willi miejskiej" zgodnie z przyjętym nazewnictwem z ograniczeniem ilości lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie zapisów o lokalizacji w kwartale 2MW budynków w formie wili miejskiej jest pozornym zminimalizowaniem intensywności zabudowy i iluzorycznym dostosowaniem do sąsiedztwa. Jeżeli ograniczenie intensywności zabudowy miałoby faktycznie zaistnieć, należałoby zdefiniować willę miejską zgodnie z jej zwyczajową definicją. Za willę miejską uważa się budynki o podwyższonym standardzie wykończenia. Zwykle zawierają one przestronne apartamenty, które wyróżniają się nie tylko dużym metrażem oraz komfortowym rozkładem pomieszczeń, ale oferują także szereg innych udogodnień. Willą miejską przyjęło się nazywać budynki położone w mieście, które mają kilka mieszkań. Podana definicja w projekcie planu nie odnosi się w żaden sposób do powyższego opisu willi miejskiej. W obecnym kształcie willa miejska o wielkości zabudowy do 260 $m^2$, 3 kondygnacjach nadziemnych i maksymalnie 9 lokalami mieszkalnymi spowoduje, że będzie można bez większego wysiłku zaprojektować, na bazie tych zapisów budynek wielorodzinny z mieszkaniami o powierzchni użytkowej rzędu 50-55 $m^2$. Wg powyższych parametrów willi miejskiej w kwartale 2MW będą mogły powstać budynki niczym nie różniące się (w standardzie i udogodnieniach) od zwykłego powszechnego produktu deweloperskiego - mieszkaniówka z małymi i średnimi mieszkaniami. Z uwagi na powyższe, definicja willi miejskiej powinna ograniczać powierzchnię zabudowy do 170-180 $m^2$ (zgodnie z intensywnością sąsiedniej zabudowy, zachowując ład przestrzenny w kwartale), podawać maksymalną szerokość elewacji do 17-18m oraz ograniczać ilość lokali mieszkalnych do 4 (przy 2-kondyngayjnej zabudowie). Takie ograniczenie zabudowy będzie spójne z sąsiednią zabudową ulic Wieczorynki i Jachowicza oraz w minimalnym stopniu odpowiadać będzie ogólnie przyjętej definicji willi miejskiej, co powinno odpowiadać zamysłowi twórcom projektu planu.

Poznań posiada bogatą tradycję, udokumentowaną istniejącymi do dziś realizacjami, projektów, które w kulturze zwyczajowo nazywa się willami miejskimi. Niekwestionowana biblia architektury, historii i sztuki, dokumentująca istotny etap rozbudowy miasta, tj. „Architektura Poznania 1890-1918" autorstwa prof. Jana Skuratowicza, (Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991 r.), poświęca rozwojowi tego rodzaju budownictwa osobny podrozdział. W publikacji omówiono plany urbanistyczne, projekty, autorów, przedsiębiorców, etapy powstawania, koszty, segment nabywców wraz z konkretnymi budynkami udokumentowanymi na fotografiach itp.

Prof. Skuratowicz pisze:

„Pierwszy taki zespół zaprojektowany został około 1895 roku przy biegnącej od dzisiejszego mostu Uniwersyteckiego w kierunku zachodnim do Ogrodu Zoologicznego ulicy Zwierzynieckiej. Zabudowanie tej ulicy urozmaiconymi w formach niewielkimi willami nie wydawało się jednak wynikać z konkretnych planów władz architektonicznych miasta." (str. 112).

Następnie Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych , przy ul. Orzeszkowej i Konopnickiej, do roku 1914 wybudowało 24 takie domy, w tym 2 podwójne. Były to domy o nieskomplikowanym, symetrycznym, układzie pomieszczeń. „Część z nich miała dwa odrębne mieszkania na poszczególnych kondygnacjach", a więc nie był to program dominujący. „Dekoracja elewacji posługiwała się elementami wykonanymi z ceglanych kształtek zestawionych z tynkami o różnych fakturach i szwajcarskimi w charakterze konstrukcjami dachów, werand czy ganków. Późniejsze wille stosowały na szerszą skalę dekoracje sztukatorskie, zestawione z płaszczyznami fugowanej, ceglanej ściany. (...) Istotny element zespołu stanowiła zieleń. Działki były stosunkowo duże, znaczną część terenu wykorzystywano na cele ogrodowe." (str. 113). Z opisu można wysnuć wniosek, iż mowa tu o domach jednorodzinnych, o ciekawej architekturze, umiejscowionych pośród zieleni, tj. „niewielkich nawet domkach z własnym ogródkiem", które podobały się np. urzędnikom, niezadowolonym z mieszkań oferowanych w kamienicach. Rozpatrując lokalizację na dzisiejszej mapie Poznania, rozpoczynającą dzielnicę Jeżyce, autor od domków z własnym ogródkiem odróżnia luksusową zabudowę obszernych kilkumieszkaniowych, wielopokoleniowych quasi willi, które jak sam zaznacza – trudno nazwać willami, podkreślając, iż mowa o budynkach luksusowych, wielkich z niedużym udziałem ogrodów. Zwraca uwagę również adnotacja znawcy nt. Sołacza (poznańskiej perły

zabudowy willowej) o ograniczaniu wysokości willi, określaniu powierzchni dopuszczalnej zabudowy działki, kształtu ulic itp. w planach rozbudowy miasta wg prof. Josepha Stübbena, ówcześnie stojącego na czele Królewskiej Komisji Rozbudowy Urbanistycznej Miasta Poznania oraz o zaniechaniu planów intensyfikacji zabudowy Sołacza i ograniczaniu terenów zielonych wg Antona i Patriza Huberów. Odnosząc się do projektów domów stylizowanych na rozwiązania niemieckie i angielskie wg Huberów, Skuratowicz wspomina o reprezentacyjnym parterze, mieszkalnym poddaszu i gospodarczych piwnicach (str. 119).

Zgodnie z powyższym, w poznańskiej kulturze urbanistycznej i w bogatych doświadczeniach architektonicznych, rysuje się konkretny obraz willi – domu jednorodzinnego, o wysokim standardzie, wśród zieleni. W tym zestawieniu, zawarta w projekcie uchwały definicja willi miejskiej jako budynku mieszkalnego o nie więcej niż 9 lokalach mieszkalnych, w zestawieniu z dopuszczalnymi gabarytami nowych budynków tego typu, wskazuje na daleko posuniętą ignorancję w zakresie tradycji architektonicznych i urbanistycznych Poznania.

Nadto w budynku 9lokalowym, zgodnie z powszechnym rozumieniem struktury rodziny, zamieszkiwać będzie średnio 36 osób. Trudno w takim zagęszczeniu upatrywać cech wysokiego standardu przypisywanego budynkom willowym. 36 osób będzie generować hałas, ruch osób i adekwatnej liczby samochodów itp., a więc powodować wzajemną uciążliwość. Co więcej, będzie to znacznie bardziej uciążliwe sąsiedztwo dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W obecnie obowiązującym planie, najbliżsi sąsiedzi, w tym również my, liczyli się z możliwością zaistnienia w tej okolicy zabudowy jednorodzinnej (bliźniaczej czy nawet szeregowej), a więc 2-3 rodzin dodatkowo, tj. ok. 8-12 osób. Po zmianie planu, będzie to ok. 36 osób, w przypadku rozmieszczenia budynków, w taki sposób, iż w zasięgu będą znajdować się 2 bloki, takich dodatkowych sąsiadów będzie aż 72! Taki stan rzeczy wpłynie istotnie na komfort korzystania z istniejących nieruchomości, które utracą swój typowy dla nieruchomości mieszkalnych charakter. Zaburzona zostanie intymność i prywatność samych domów jak i towarzyszących im ogrodów, w tym zakresie całkowicie utracą one swoją funkcję. Nie ma uzasadnienia zwiększenie intensywności sąsiedniej zabudowy dla satysfakcji i zysku dewelopera, skoro odbywać się ma to kosztem aktualnych mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów celowo ogranicza parametry zabudowy wielorodzinnej na terenie 2MW. W celu ustalenia w tekście uchwały zapisów regulujących powierzchnię całkowitą budynku i liczbę mieszkań, wprowadzono definicję tej zabudowy.

5) **Treść uwagi:** Wprowadzenie zakazu lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług od strony istniejącego osiedla na terenie 2MW.

Uzasadnienie:

Par. 11, pkt. 2 pozwala na lokalizowanie usług w parterach nowoprojektowanych budynków. Stwarza to kolejną uciążliwość dla aktualnych mieszkańców istniejącego osiedla. W związku z powyższym, proponuje się wprowadzenie zakazu lokalizowania stref dostaw, składowania towarów i odpadów od strony budynków zabudowy jednorodzinnej, aby konsekwentnie uciążliwości nie pogłębiać.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia w zakresie lokalizacji stref dostaw, składowania towarów lub odpadów dla usług wykraczają poza kwestie regulowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefy lokalizacji dostaw, składowania towarów lub odpadów dotyczą sposobu zagospodarowania działki budowlanej. W przypadku usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów przeważnie wprowadza się od strony drogi.

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

**Treść uwagi:** Sprzeciw tyczy się działki na przeciwko bloku nr 5.

Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów. Tak jak ma to miejsce pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 (zgodnie z nazewnictwem dewelopera).

W załączniku zamieszczam wizualizacje w postaci szkicu.

Uprzejmie proszę o uwzględnienie sprzeciwu z uwagi na utrzymanie harmonii powstałego osiedla oraz komfortu mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**15. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów - działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – według nazewnictwa dewelopera. W załączniku przesyłam zdjęcie z budynkami.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

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

**Treść uwagi:** Dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów - działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – według nazewnictwa dewelopera.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak następnie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, istniejąca można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

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

**Treść uwagi:** MIESZKAŃCY BLOKU NR 5 składają prośbę „Dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów – działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg nazewnictwa dewelopera).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy

Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

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

**Treść uwagi:** Sprzeciw tyczy się działki na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów. Tak jak ma to miejsce pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 (zgodnie z nazewnictwem dewelopera). W załączniku załączam wizualizacje

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**19. Uwaga wniesiona przez 10 osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie naszej ulicy) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 9MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy – do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Wielorodzinna i wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia mieszkańców przy ul. Bełzy – zmniejszy komfort dotychczasowego życia, a także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu, ilość samochodów itp.

- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą żadnych korzyści także ze względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. W ostatnich miesiącach ilość śmieci w Lasku Marcelińskim i pobliskim stawie wzrosła na tyle, że widać to gołym okiem. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska / Wałbrzyska-Marcelińska – główne drogi dojazdowe do centrum – już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań - to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć planowanej inwestycji!

Zachęcamy do wizytacji osiedla Zacisze Marcelin – już teraz widoczny jest problem z parkowaniem samochodów, a mieszka niewielka część mieszkańców.

Przywołujemy po raz kolejny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w ramach którego Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie?

My, Mieszkańcy protestujemy przez cały proces decyzyjny (konsultacje społeczne, wyłożenie MPZP) przeciwko zmianom, w których planuje się postawienie bloków nazwanych „willami miejskimi" w miejsce zabudowy jednorodzinnej, zgodnej z obowiązującym od 2011 roku MPZP.

Chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Co dla władz Poznania jest ważniejsze dobro mieszkańców, czy zysk dewelopera?

Na koniec przytaczamy fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XVII/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz

złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom – zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren zieleni – strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW, dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U."

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto parametry zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów są niższe niż istniejąca zabudowa przy ulicach: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza. Istniejąca zabudowa przy tych ulicach ma około 11-12 m wysokości (wysokość określona na podstawie modelu miasta 3D dostępnego w przeglądarce SIP ZGiKM GEOPOZ – System Informacji Przestrzennej), co stanowi wyższą zabudowę niż możliwe zagospodarowanie terenu 2MW zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Równocześnie procent powierzchni zabudowy działki dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej jest znacznie wyższy niż ustalony w projekcie planu dla terenu 2MW.

Dla zabudowy wzdłuż ulic: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza: przydomowe ogrody nie sąsiadują z terenami 2MW, a działki istniejącej zabudowy szeregowej nie graniczą bezpośrednio z tym terenem. Ponadto na terenie 2MW wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

**20. Uwaga wniesiona przez 11 osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie naszej ulicy) obejmujących:

– zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
– niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

• działki o numerach 9MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
• w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):
– wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,

- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 - co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Wielorodzinna i wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia mieszkańców przy ul. Bełzy – zmniejszy komfort dotychczasowego życia, a także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu, ilość samochodów itp.

- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą żadnych korzyści także ze względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. W ostatnich miesiącach ilość śmieci w Lasku Marcelińskim i pobliskim stawie wzrosła na tyle, że widać to gołym okiem. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska / Wałbrzyska-Marcelińska - główne drogi dojazdowe do centrum – już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań – to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada

średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć planowanej inwestycji!

Zachęcamy do wizytacji osiedla Zacisze Marcelin - już teraz widoczny jest problem z parkowaniem samochodów, a mieszka niewielka część mieszkańców.

Przywołujemy po raz kolejny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w ramach którego Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie?

My, Mieszkańcy protestujemy przez cały proces decyzyjny (konsultacje społeczne, wyłożenie MPZP) przeciwko zmianom, w których planuje się postawienie bloków nazwanych „willami miejskimi" w miejsce zabudowy jednorodzinnej, zgodnej z obowiązującym od 2011 roku MPZP.

Chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Co dla władz Poznania jest ważniejsze dobro mieszkańców, czy zysk dewelopera?

Na koniec przytaczamy fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XVII/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom - zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren zieleni – strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW, dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U."

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto parametry zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów są niższe niż istniejąca zabudowa przy ulicach: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza. Istniejąca zabudowa przy tych ulicach ma około 11-12 m wysokości (wysokość określona na podstawie modelu miasta 3D dostępnego w przeglądarce SIP ZGiKM GEOPOZ – System Informacji Przestrzennej), co stanowi wyższą zabudowę niż możliwe zagospodarowanie terenu 2MW zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Równocześnie procent powierzchni zabudowy działki dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej jest znacznie wyższy niż ustalony w projekcie planu dla terenu 2MW.

Dla zabudowy wzdłuż ulic: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza przydomowe ogrody nie sąsiadują z terenami 2MW, a działki istniejącej zabudowy szeregowej nie

graniczą bezpośrednio z tym terenem. Ponadto na terenie 2MW wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

**21. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Na posesjach zlokalizowanych przy ulicy Wieczorynki we wszystkich domach od strony osiedla Zacisze Marcelin okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu dnia spędzają większość czasu (kuchnia, pokój gościnny, taras, pokoje na 1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna, wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu.

- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą żadnych korzyści także ze względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska / Wałbrzyska-Marcelińska – główne drogi dojazdowe do centrum - już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć planowanej inwestycji! Dochodzi ponadto ruch związany z planowaną częścią usługową Osiedla

- Planowany pas zieleni nie uwzględnia wymogu drzew zimozielonych, tak więc przez ponad pół roku praktycznie nie daje izolacji – drzewa są pozbawione liści.

- Na zakończenie przywołuję fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XVII/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom - zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren

zieleni - strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW, dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U."

- Warto dodać jeszcze jeden argument przeciw zabudowie wielorodzinnej - cytat za Gazetą Wyborczą (17.04.2023 r. artykuł M. Danielewicz pt.: „Przerażające skutki budowy nowych osiedli: 230 – hektarowy las niknie w oczach"), w którym napisano m in. „Zabudowa mieszkaniowa wysysa wodę z miejskich terenów zielonych" oraz wypowiedź Dyrektora Zakładu Lasów Poznańskich:

„Zakład Lasów Poznańskich obawia się, że w Lesie Marcelińskim powtórzy się scenariusz z rezerwatu Żurawiniec. Przez zbyt gęstą zabudowę, która powstała wokół rezerwatu, Żurawiniec zaczął zamierać. Brakowało mu wody. Bowiem wraz z nowo powstałymi osiedlami powstał też lej depresyjny, który całą wodę – istotę życia rezerwatu – zabrał. Niedawno przy Lasku Marcelińskim powstało całkiem nowe osiedle - Zacisze, wybudowane przez dewelopera Atal. Na osiedlu wyrosły trzy nowe bloki, w których znajduje się 219 mieszkań. Spółka chwali się, że inwestycja sąsiaduje z Laskiem Marcelińskim, z którego potencjalni mieszkańcy bloków będą mogli korzystać. Leśnicy mają jednak wątpliwości, czy Las Marceliński w tej formie przetrwa kolejne 20 lat".

Rodzi się pytanie, co z zasadami zrównoważonego rozwoju przy wprowadzaniu takich zmian do MPZP+!

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została

pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

Zagadnienia związane z oceną wpływu realizacji ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska stanowią przedmiot prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzanej dla planów miejscowych zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Należy podkreślić, że prognoza stanowi podstawowy dokument niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, a jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może wystąpić na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. Jest zatem dostosowana do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu, ustalającego m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry i wskaźniki ich zabudowy i zagospodarowania. Natomiast skutki realizacji konkretnego przedsięwzięcia budowlanego są oceniane na etapie innego postępowania administracyjnego,

regulowanego zapisami przywołanej ustawy, a więc postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Należy natomiast podkreślić, że w prognozie dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu, stosownie do wymogu ustawowego, zawarto informacje o prognozowanych oddziaływaniach na zasoby wód podziemnych realizacji ustaleń planu, w tym również ustaleń w zakresie lokalizacji nowych obiektów budowalnych.

**22. Uwaga wniesiona przez 18 osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 9MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie naszej ulicy) obejmujących:

- zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
- niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 9MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy – do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,

– powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Wielorodzinna i wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia mieszkańców przy ul. Bełzy – zmniejszy komfort dotychczasowego życia, a także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu, ilość samochodów itp.

- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą żadnych korzyści także ze względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. W ostatnich miesiącach ilość śmieci w Lasku Marcelińskim i pobliskim stawie wzrosła na tyle, że widać to gołym okiem. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska / Wałbrzyska-Marcelińska – główne drogi dojazdowe do centrum – już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań - to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć planowanej inwestycji!

Zachęcamy do wizytacji osiedla Zacisze Marcelin – już teraz widoczny jest problem z parkowaniem samochodów, a mieszka niewielka część mieszkańców.

Przywołujemy po raz kolejny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w ramach którego Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie?

My, Mieszkańcy protestujemy przez cały proces decyzyjny (konsultacje społeczne, wyłożenie MPZP) przeciwko zmianom, w których planuje się postawienie bloków

nazwanych „willami miejskimi" w miejsce zabudowy jednorodzinnej, zgodnej z obowiązującym od 2011 roku MPZP.

Chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Co dla władz Poznania jest ważniejsze dobro mieszkańców, czy zysk dewelopera?

Na koniec przytaczamy fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XVII/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom – zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren zieleni – strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW, dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U."

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto parametry zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów są niższe niż istniejąca zabudowa przy ulicach: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza. Istniejąca zabudowa przy tych ulicach ma około 11-12 m wysokości (wysokość określona na podstawie modelu miasta 3D dostępnego w przeglądarce SIP ZGiKM GEOPOZ – System Informacji Przestrzennej), co stanowi wyższą zabudowę niż możliwe zagospodarowanie terenu 2MW zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów.

Równocześnie procent powierzchni zabudowy działki dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej jest znacznie wyższy niż ustalony w projekcie planu dla terenu 2MW.

Dla zabudowy wzdłuż ulic: Bełzy, Oppmana, Januszewskiej i Jachowicza przydomowe ogrody nie sąsiadują z terenami 2MW, a działki istniejącej zabudowy szeregowej nie graniczą bezpośrednio z tym terenem. Ponadto na terenie 2MW wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

**23. Uwaga wniesiona przez 29 osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

– zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,

– niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

– wysokość zabudowy – do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
– w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
– linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 – co najmniej 10 metrów od granicy działki,
– zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
– lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
– powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Na posesjach zlokalizowanych przy ulicy Wieczorynki we wszystkich domach od strony osiedla Zacisze Marcelin okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu dnia spędzają większość czasu (kuchnia, pokój gościnny, taras, pokoje na 1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna, wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu.
- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą

żadnych korzyści także ze względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych Skrzatów-Bukowska / Wałbrzyska-Marcelińska – główne drogi dojazdowe do centrum – już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań - to jest dopiero część inwestycji. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli w ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć planowanej inwestycji!

Zachęcamy do wizytacji osiedla Zacisze Marcelin – już teraz widoczny jest problem z parkowaniem samochodów, a mieszka niewielka część mieszkańców.

Przywołujemy po raz kolejny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania, w ramach którego Poznań ma być miastem silnie włączającym mieszkańców w proces partycypacji w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Jakie jest to współdziałanie?

My, Mieszkańcy protestujemy przez cały proces decyzyjny (konsultacje społeczne, wyłożenie MPZP) przeciwko zmianom, w których planuje się postawienie bloków nazwanych „willami miejskimi" w miejsce zabudowy jednorodzinnej, zgodnej z obowiązującym od 2011 roku MPZP.

Chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana MPZP pod dewelopera podważa zaufanie do władz samorządowych.

Co dla władz Poznania jest ważniejsze dobro mieszkańców, czy zysk dewelopera?

Na koniec przytaczamy fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XVII/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom – zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren

zieleni – strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW, dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U.”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i m.in. usunięto lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

**24. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów – działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów – jak pomiędzy nazewnictwa dewelopera (pogląd w załączniku).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**25. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** W celu ochrony ładu przestrzennego prosiłabym o uwzględnienie poniższych uwag w ostatecznym miejscowym planie zagospodarowania terenu „Łl".

Stwórzmy wartościową przestrzeń do życia, samowystarczalne „osiedle 15-minutowego" z podręcznymi usługami pieszo w zasięgu do 15 minut.

1. Zamiast 1MW/U -> UZ + UN - TEREN ZDROWIA (przychodnia NFZ, apteka) I TEREN NAUKI (przedszkole) – jak było zakładane w pierwotnych planach.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/u i 4MW/u ustala się:

1) Lokalizację budynków ~~mieszkalnych~~, mieszkalno-usługowych lub usługowych;

Wnoszę o usunięcie poniższego zapisu:

9) zakaz lokalizacji na terenie 1MW/U szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

Jeżeli nie ma możliwości zapewniania UZ + UN na 1MW/U (np. ze względów akustycznych), to prosiłabym przewidzieć na to inne miejsce w planie „ŁL" i uszczegółowić zapis, np. w 3MW/U.

Najbliższe NFZ – 30 min samochodem, 45 min pieszo. Dla starszych osób jest to zwyczajnie za daleko.

Przedszkole – na nowym osiedlu będą głównie mieszkać młode rodziny z dziećmi.

Szkoły podstawowe

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren 1MW/U znajduje się w granicach stref obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica, dla którego zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterach budynków na terenach 3MW/U i 5MW/U, jednak nie określa konkretnych funkcji usługowych, jakie mogą być tam zlokalizowane. Pozostałe tereny MW/U umożliwiają lokalizację usług przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania.

2) **Treść uwagi:** 3MW/U – tak jak pisałam w pkt. 1.

3MW/U -> UZ + UN - TEREN ZDROWIA (przychodnia NFZ, apteka) I TEREN NAUKI (przedszkole)

LUB

3MW/U -> MW + UA - TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I TEREN USŁUG / USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI.

Stwórzmy potrzebne miejsca pracy zamiast kolejnej mieszkaniówki.

Głosuję za ograniczeniem strefy podwyższonej zabudowy do 24,0 m wysokości i 6 kondygnacji nadziemnych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterze na terenie 3MW/U, jednak nie określa konkretnych funkcji usługowych, jakie mogą być tam zlokalizowane.

Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu obniżono dominantę o 2 kondygnacje (z 10 kondygnacji i 32,5 m do 8 kondygnacji i 28 m).

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

3) **Treść uwagi:** 5MW/U – „strefa usług" od strony drogi ul. Leśnych Skrzatów i wymóg ogólnodostępnych miejsc parkingowych (których deweloper nie może sprzedać mieszkańcom). Obecnie wszystkie miejsca nadziemne na osiedlu Atal są sprzedane lokatorom. Jeżeli pojawią się usługi, ludzie z zewnątrz powinny mieć możliwość zaparkowania samochodu.

Głosuję za ograniczeniem strefy podwyższonej zabudowy do 12,0 m wysokości i 4 kondygnacji nadziemnych.

Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 (4MW/U) i planowaną zabudową (5MW/U) do 25,0 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterze na terenie 5MW/U. W planie ustalono wskaźniki parkingowe zgodnie z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r., odnoszące się do rodzaju funkcji.

Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu (przy skrzyżowaniu i wjeździe na osiedle) dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Ponadto uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

4) **Treść uwagi:** Na terenach 3MW/U, 5MW/U popieram obowiązek usług w parterze i uszczegółowienie zapisu min. 35 %.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie pozostawiono zapisy dotyczące lokalizacji usług w parterze.

Pozostawiono również zapis ustalający w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 35% powierzchni całkowitej budynku. Natomiast z uwagi na mniejszą powierzchnię terenu 5MW/U oraz niższą potencjalną zabudowę – pozostawiono 30%.

5) **Treść uwagi:** Na wszystkich terenach 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, ZP, KDW powinniśmy zakazać:

wolnostojących, rozsypanych szaf i innych urządzeń służących do obsługi budynku. Jeżeli jest taka możliwość, to urządzenia należałoby uporządkować, a następnie wymienić na szafę plastikową na metalową w kolorze elewacji (np. RAL7016) lub obudować dodatkową, zewnętrzną osłoną, analogicznie do wiat śmietnikowych na osiedlu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Kwestie dotyczą spraw poza regulacjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6) **Treść uwagi:** Na wszystkich terenach 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, ZP, KDW powinniśmy nakazać więcej nasadzeń drzew oznaczonych na rysunku, jako „strefy zieleni".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenów 1MW oraz 4MW/U zrealizowano już inwestycję na podstawie decyzji po pozwoleniu na budowę i konkretnego projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza najważniejsze i kluczowe lokalizacje stref zieleni lub drzew chronionych planem, jednak nie przesądza o wszystkich szczegółowych i możliwych rozwiązaniach architektonicznych, a w konsekwencji o zagospodarowaniu terenu. Ponadto dla wszystkich terenów określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się również:

- nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu, z wyłączeniem drzew.

7) **Treść uwagi:** Proszę objąć ochroną całą aleję drzew przy ulicy Leśnych Skrzatów (poza rysunkiem planu).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenów znajdujących się poza granicami projektu planu.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” znajduje się zapis, który ustala zachowanie i ochronę alei drzew na terenie 1KD-Z, oznaczonej na rysunku planu.

**26. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** zgłaszam uwagi do miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów- działka na przeciwko bloku pod adresem Leśnych Skrzatów 5-5C. Uważam, że proponowana odległość między blokiem nr 5-5C a budynkiem planowanym na działce przy ul. Leśnych Skrzatów jest skandalicznie mała. Wybudowanie bloku w tak bliskiej odległości spowoduje zacienienie mieszkań we wskazanym bloku nr 5. Uważam, że spowoduje to znaczne obniżenie wartości lokali w tym bloku i mieszkańcy będą kierować do Miasta roszczenia odszkodowawcze. Minimalna odległość między budynkami powinna wynosić 25 metrów. Nadto osiedle nie jest przystosowane do tak dużej liczby mieszkań i niestety nie pozostanie to bez wpływu na komfort życia mieszkańców osiedla. Bardzo proszę o uwzględnienie uwagi przy wskazaniu, że Rada Miasta kieruje się dobrem mieszkańców a nie interesami finansowymi deweloperów.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, istniejąca można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**27. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Mój wniosek dotyczy miejscowego Planu Zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów- działka na przeciwko bloku nr 5. Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów- jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg nazewnictwa dewelopera). Tak bliska zabudowa ma wpływ na komfort mieszkania, nie chcemy żyć w gorszych warunkach niż mieszkańcy pozostałych bloków na osiedlu. Płaciliśmy za ten sam standard mieszkania, dlatego też chcemy aby zachowano te same odległości. Dodatkowo osiedle reklamowało się jako to o podwyższonym standardzie, a w tym momencie sąsiedzi będą mogli zaglądać sobie przez okna, co nie pozostaje bez wpływu na poczucie prywatności i komfort mieszkania. Ponadto, wnoszę o zmianę maksymalnej wysokości budynku – z maksymalnie trzech pięter do maksymalnie dwóch. Budowa tak wysokiego budynku zasłoni całkowicie widok z balkonów mieszkańców, którzy wybierając mieszkanie kierowali się również widokiem z okna

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu (przy skrzyżowaniu dróg i wjeździe na osiedle) dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Jednocześnie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%. Natomiast w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 3MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Zredukowanie w projekcie planu wskazanych wyżej parametrów przekłada się również na ograniczenie powierzchni planowanej zabudowy.

**28. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** zgłaszamy następujące uwagi:

Po raz kolejny SPRZECIWIAMY SIĘ ustaleniom przyjętym w projekcie MPZP w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu dotyczącym warunków zabudowy na działkach 10MN i 11MN według zapisu z 2011 roku (znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parceli położonych wzdłuż ulicy Wieczorynki) obejmujących:

– zmianę kategorii zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną,
– niekorzystne zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Po raz kolejny WNIOSKUJEMY O pozostawienie ustaleń obowiązujących na mocy Uchwały nr XVII/189/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 30.08.2011 r. zgodnie, z którymi:

- działki o numerach 10MN, 11MN przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną,
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zapisy (§3, pkt 4):

- wysokość zabudowy - do 9,0 m dla zabudowy z dachem płaskim lub do 10,5 m dla zabudowy z dachem stromym,
- dla nowo wydzielonych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 195,0 $m^2$ i szerokość frontu nie mniejszą niż 7,0 m,
- linia zabudowy: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2 MPZP ŁAWICA3 - co najmniej 10 metrów od granicy działki,
- zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: wykusze, balkony, tarasy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż wyznaczona liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.

UZASADNIENIE:

- Na posesjach zlokalizowanych przy ulicy Wieczorynki we wszystkich domach od strony osiedla Zacisze Marcelin okna pomieszczeń, w których mieszkańcy w ciągu dnia spędzają większość czasu (kuchnia) pokój gościnny) taras, pokoje na -1 piętrze) zwrócone są frontem do nowo powstającej inwestycji. Wielorodzinna, wyższa od obecnie obowiązującej jednorodzinnej, zabudowa zdecydowanie pogorszy jakość życia, w konsekwencji zmniejszy także wartość posiadanych nieruchomości – chodzi przede wszystkim o brak prywatności, zwielokrotnienie liczby mieszkań w najbliższym sąsiedztwie, zwiększony poziom hałasu.

- Wnioskowana przez dewelopera zmiana nie niesie za sobą żadnych korzyści dla mieszkańców zarówno osiedla Ławica, jak i Zacisze Marcelin. Nie niesie za sobą żadnych korzyści także ze – względu na ochronę środowiska, w tym właściwą gospodarkę wodną. Jedyną korzyść odniesie deweloper.

- Wpływ zgłaszanych przez dewelopera zmian jest zdecydowanie niekorzystny dla mieszkańców całego Osiedla Ławica – znaczne zwiększenie liczby osób zamieszkujących i korzystających z istniejącej infrastruktury drogowej, która nie jest do tego dostosowana (ulice Leśnych SkrzatówBukowska / Wałbrzyska-Marcelińska – główne drogi dojazdowe do centrum – już w chwili obecnej, w godzinach szczytu są zakorkowane). Planowana zmiana zabudowy terenu doprowadzi do całkowitej

niewydolności sieci drogowej. Obecnie na osiedlu powstaje blisko 800 nowych mieszkań. Można przyjąć, że każda rodzina posiada średnio dwa samochody – czyli W ruchu drogowym zwiększy się o blisko 1600 – to tylko cześć inwestycji! Dochodzi ponadto ruch związany z planowaną częścią usługową Osiedla.

- Planowany pas zieleni nie uwzględnia wymogu drzew zimozielonych, tak więc przez ponad pól roku praktycznie nie daje izolacji – drzewa są pozbawione liści.

- Przywołujemy fragment Uzasadnienia do Uchwały RM Poznania w sprawie MPZP Ławica 3 z 2011 (pkt 8, Uchwała nr XV1I/189/VI/2011 z dn. 30.08.2011r.):

„W trakcie opracowywania projektu planu odbyły się konsultacje, na których przedstawiono założenia projektowe. W wyniku przeprowadzonej dyskusji oraz złożonych przez mieszkańców i Radę Osiedla Ławica wniosków, koncepcja planu ulegała zmianom - zgodnie z sugestiami mieszkańców zwiększono ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono teren zieleni - strefę ogólnodostępnego ogrodu wewnątrz założenia MW dopuszczono lokalizację obiektów sportu i rekreacji na terenach MW/U."

-Warto dodać jeszcze jeden argument przeciw zabudowie wielorodzinnej – cytat za Gazetą Wyborczą (17.04.2023 r. artykuł M. Danielewicz pt.: „Przerażające skutki budowy nowych osiedli: 230 – hektarowy las niknie w oczach"), w którym napisano m.in. „Zabudowa mieszkaniowa wysysa wodę z miejskich terenów zielonych" oraz wypowiedź Dyrektora Zakładu Lasów Poznańskich:

„Zakład Lasów Poznańskich obawia się, że w Lesie Marcelińskim powtórzy się scenariusz z rezerwatu Żurawiniec. Przez zbyt gęstą zabudowę, która powstała wokół rezerwatu, Żurawiniec zaczął zamierać. Brakowało mu wody. Bowiem wraz z nowo powstałymi osiedlami powstał też lej depresyjny, który całą wodę – istotę życia rezerwatu - zabrał. Niedawno przy Lasku Marcelińskim powstało całkiem nowe osiedle - Zacisze, wybudowane przez dewelopera Atal. Na osiedlu wyrosły trzy nowe bloki, w których znajduje się 219 mieszkań, Spółka chwali się, że inwestycja sąsiaduje z Laskiem Marcelińskim, z którego potencjalni mieszkańcy bloków będą mogli korzystać. Leśnicy mają jednak wątpliwości, czy Las Marceliński w tej formie przetrwa kolejne 20 lat".

Rodzi się pytanie, co z zasadami zrównoważonego rozwoju przy wprowadzaniu takich zmian do MPZP Na koniec chcemy ponownie zwrócić uwagę, że zmiana mpzp pod developera podważa zaufanie do władz samorządowych i każę się zastanowić na

sensem tworzenia planów za pieniądze podatników, skoro i tak uchwala się te zaproponowane przez developera nie licząc się z opinią mieszkańców.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania przedmiotowy obszar znajduje się na terenie MW/U (tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. Wykazała ona, że przystąpienie do sporządzenia projektu planu jest zasadne.

Wniosek o zmianę planu został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Poznania, natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów została pozytywnie zaopiniowania na posiedzeniu Komisji Polityki Przestrzennej i Rewitalizacji oraz przyjęta przez Radę Miasta.

Zaproponowano zmianę przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ale o ograniczonych parametrach. Dla zabudowy typu willa miejska określono maksymalną liczbę lokali mieszkalnych oraz maksymalną powierzchnię zabudowy. Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów proponują zabudowę wielorodzinną, jednakże o niższych maksymalnych parametrach dotyczących gabarytów budynku (zarówno w zakresie obniżonej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości budynków, jak i zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu kładzie nacisk na większą ochronę zieleni – wskazując do ochrony cenne drzewa oraz wyznaczając strefę zieleni izolacyjnej o powierzchni około 5183 $m^2$, w której ustalono m.in. adaptację istniejącej zieleni i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie w wyniku uwag złożonych w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany i usunięto m.in lokalizację strefy podwyższonej zabudowy na terenie 2MW.

Zagadnienia związane z oceną wpływu realizacji ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska stanowią przedmiot prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzanej dla planów miejscowych zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Należy podkreślić, że prognoza stanowi podstawowy dokument niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, a jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może mieć miejsce na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. Jest zatem dostosowana do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu miejscowego, ustalającego m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry i wskaźniki ich zabudowy i zagospodarowania. Natomiast skutki realizacji konkretnego przedsięwzięcia budowlanego są oceniane na etapie innego postępowania administracyjnego, regulowanego zapisami przywołanej ustawy, a więc postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Należy natomiast podkreślić, że w prognozie dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu, stosownie do wymogu ustawowego, zawarto informacje o prognozowanych oddziaływaniach na zasoby wód podziemnych realizacji ustaleń planu miejscowego, w tym również ustaleń w zakresie lokalizacji nowych obiektów budowalnych.

**29. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** chciałbym zgłosić uwagi dotyczące obszaru oznaczonego w projekcie jako 5MW/U. W obecnym kształcie obszar ten jest opisany w następujący sposób:

w zakresie parametrów dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U ustala się wysokość nie większą niż 11,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym w strefie podwyższonej zabudowy nie większą niż 17,5 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych.

Wnoszę o utrzymanie jednej wysokości dla całego budynku i rezygnację ze strefy podwyższonej zabudowy dla obszaru 5MW/U. Poniżej przesyłam moją argumentacje:

1. Ład architektoniczny:

- Wyższy budynek może zakłócać harmonię wizualną osiedla, zaburzając jego estetykę i ład architektoniczny.

- Niezgodność wysokości z istniejącymi budynkami może prowadzić do wrażenia nieuporządkowania i braku spójności w krajobrazie miejskim.

2. Zaburzenie proporcji:

- Podwyższony budynek może zaburzyć proporcje między budynkiem w obszarze 5MW/U a istniejącymi już budynkami mieszkalnymi, co wpłynie negatywnie na komfort oraz estetykę miejsca.

3. Zwiększone zacienienie:

- Wyższy budynek może prowadzić do większego zacienienia otaczających terenów, co może mieć negatywny wpływ na roślinność, a także na samopoczucie mieszkańców.

4. Ekologia:

- Wysoki budynek może wymagać więcej energii do ogrzewania i chłodzenia, co przyczynia się do zwiększonego zużycia zasobów energetycznych i emisji gazów cieplarnianych.

- Zaburzenie naturalnej cyrkulacji powietrza może wpłynąć na lokalny mikroklimat i ekosystem.

5. Obecny plan zagospodarowania dla tego obszaru Ławica 3

- Z tego co wiem w obecnym planie w ww. obszarze przewidziano tylko 2 kondygnacje naziemne, co odpowiada jak najbardziej charakterystyce tego miejsca na mapie osiedla.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym (przy skrzyżowaniu dróg i wjeździe na osiedle) miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%. Natomiast w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych

Skrzatów dla terenu 3MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%.

Redukcja w projekcie planu wskazanych wyżej parametrów przekłada się również na ograniczenie powierzchni planowanej zabudowy.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

**30. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** w związku z konsultacjami dotyczącymi miejscowego planu zagospodarowania dla ulicy Leśnych Skrzatów proszę o uwzględnienie planu w taki sposób, aby topole rosnące naprzeciwko bloku numer 5 nie zostały wycięte.

Są to najwyższe drzewa na całym osiedlu i w okolicy, które wiekowo mają kilkadziesiąt lat.

Ich wycięcie spowoduje bardzo duże zubożenie krajobrazu w zieleń. Topole te są ozdobą całego osiedla i właściwie na razie jedynym dużym elementem zieleni na osiedlu. A zastąpienie ich przez najbliższe kilkanaście lat, aż nie wyrosną nowe, jest niemożliwe.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

W planie jednocześnie nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samy nie wykluczono wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie po wykonanej inwentaryzacji w terenie wyznaczono drzewa, które zaznaczono na rysunku planu jako chronione planem. Wskazane w uwadze drzewa nie spełniają kryteriów będących podstawą do wskazania ich jako wyjątkowo cenne lub

o walorach pomnikowych (tj. kryteriów związanych z cechami gatunkowymi, wartością dendrologiczną oraz wymogami prawnymi).

Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustala się:

– nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
– zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu, z wyłączeniem drzew.

**31. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D-6 wg. nazewnictwa dewelopera.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3”, tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy

Leśnych Skrzatów, istniejąca można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**32. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Podejmując decyzję o zakupie mieszkania na 3 piętrze kierowałem się informacjami, które otrzymałem od firmy ATAL, że zabudowa dookoła budynku pod adresem Leśnych Skrzatów (…) będzie miała charakter „willowy". Przedstawiony do konsultacji nowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza w zaznaczonym obszarze 2WM, zabudowę, która przeczy w swoim stwierdzeniu takiego charakteru. Myślę, że powinno dbać o dobre poczucie sąsiadów jak również mieszkańców Poznania i dbać o ich zadowolenie z miasta. Takie działania oznaczają istotne zmiany, dla mnie i dla wszystkich mieszkańców osiedla- zwiększoną liczbę mieszkańców oraz samochodów oraz co istotne duża zmianę charakteru osiedla, które miało mieć część zabudowy willowej co wpłynie na jego prestiż jak i cenę mieszkań. Chciałbym wnieść następujące uwagi i propozycje zmian:

   Dla 2MW (wille miejskie):

   – maksymalnie 2 kondygnację (zamiast zapisu „9,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje"), powierzchnię zabudowy nie większą niż 15 %, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%, ograniczenie wycinki już istniejących drzew.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" ustala (dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową jednorodzinną) wysokość zabudowy do 10,5 m, przy zastosowaniu dachu stromego oraz do 9 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego. Przy czym nie ma zapisu określającego liczbę możliwych kondygnacji.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 2MW pozostawiono ustalenie wysokości do 9,5 m, przy zastosowaniu dachu płaskiego, ale bez możliwości realizacji zabudowy o wysokości do 10,5 m.

   W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Jednocześnie na terenie 2MW wyznaczono na rysunku strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Ponadto na rysunku planu, m.in. na terenie 2MW oznaczono konkretne drzewa dla chronione planem, które muszą zostać zachowane.

2) **Treść uwagi:** Dla 2MW/U (teren zabytkowego folwarku):
   – umiejscowienie budynków usługowych (zamiast proponowanych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych); udział powierzchni biologiczno-czynnej nie mniejszy niż 60% (zamiast proponowanych 50%); ograniczenie wycinki już istniejących drzew; umiejscowienie obiektów małej architektury.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

   **Uzasadnienie:** Teren Folwarku Edwardowo jest założeniem wpisanym do rejestru zabytków, a ustalenia planu uzyskały uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków.

   W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu Folwarku ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów utrzymuje to przeznaczenie terenu, m.in. z uwagi na istniejącą tam zabudowę mieszkaniową. Ponadto teren oznaczony jako 2MW/U jest wpisany do rejestru zabytków jako: kolonia domów pracowników folwarcznych. tj. czterech budynków mieszkalnych.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dopuszcza jednocześnie zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu 2MW/U, czyli z budynków mieszkalnych na mieszkalno-usługowe. Ponadto w jego południowej części znajduje się „strefa usług" gdzie ustala się dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej.

   Udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony tak, aby umożliwić: funkcjonowanie istniejącej (zabytkowej) zabudowy, realizację nowej zabudowy uzupełniającej założenie Folwarku oraz spełnienie wymaganego normatywu parkingowego. Zgodnie z wnioskiem z dnia 3 września 2020 r., złożonym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na terenie 2MW/U.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 2MW/U, w miejscu istniejących przydomowych ogródków, wyznaczono na rysunku strefę zieleni (poza wyznaczonymi liniami zabudowy), dla której m.in. ustala się zagospodarowanie drzewami i krzewami.

Ponadto na rysunku projektu planu, m.in. na terenie 2MW/U oznaczono konkretne drzewa chronione planem, które muszą zostać zachowane.

Ustalenie dotyczące lokalizacji małej architektury wykracza poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

3) **Treść uwagi:** Dla 1MW/U (teren pomiędzy ZP a zabytkowym folwarkiem):
   – udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% (zamiast proponowanych 35%); wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnację (zamiast proponowanych 5 kondygnacji); udział powierzchni biologicznie czynnej 50% (zamiast proponowanych 30%); ograniczenie wycinki już istniejących drzew; umiejscowienie obiektów małej architektury; umiejscowienie budynków mieszkalno-usługowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3” dla terenu 1MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%, wysokość zabudowy 3 kondygnacje i nie więcej niż 11 m. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza teren 1MW/U o powierzchni całkowitej mniejszej niż w obowiązującym planie. Kosztem terenu przeznaczonego w poprzednim planie pod zabudowę wyznaczono nowy teren ZP (zieleni urządzonej) o powierzchni 9 115 $m^2$. Zatem projekt planu (w porównaniu jego zapisów z obowiązującymi) przeznacza pod zabudowę mniejszy teren oraz wskazuje niższą maksymalną powierzchnię zabudowy (35%, a nie 50% jak obowiązujący plan).

Jednocześnie w zakresie kwestionowanej 5. kondygnacji: w projekcie uchwały znajduje się zapis ograniczający powierzchnię całkowitą ostatniej 5. kondygnacji. Dla terenu 1MW/U ustala się sumę powierzchni całkowitej ostatniej kondygnacji dla wszystkich budynków nie większą niż łącznie 1600 $m^2$.

Ponadto dopuszczenie zabudowy wyższej niż w planie obowiązującym ma na celu częściową rekompensatę powierzchni użytkowej możliwej do realizacji zgodnie z planem obowiązującym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów znajdują się zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejących zadrzewień oraz zakrzewień.

Na terenie 1MW/U wyznaczono na rysunku orientacyjną lokalizację rzędu drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu, strefę zieleni oraz strefę zieleni izolacyjnej, dla której m.in. ustala się adaptację istniejącej zieleni.

Strefa zieleni izolacyjnej została wyznaczona w miejscu występowania drzew cennych ze względu na gatunek i rozmiar.

Ustalenia dotyczące lokalizacji małej architektury wykraczają poza kwestie regulowane w planie miejscowym; uregulowane zostały w tzw. uchwale krajobrazowej (uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów (zgodnie z wniesioną uwagą) umożliwia realizację budynków mieszkalno-usługowych – ustalając lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.

4) **Treść uwagi:** Dla 3MW/U (zabudowa narożna Leśnych Skrzatów/Bukowska):
   – wysokość budynków nie większa niż 5 kondygnacji (zamiast proponowanych 10 kondygnacji); ograniczyć powierzchnię lokali mieszkaniowych do 30%.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu obniżono dominantę o 2 kondygnacje (z 10 kondygnacji do 8 kondygnacji).

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która

rekomendowała 4 kondygnacje z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu zmieniono zapis, w którym: ustala się w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 35% powierzchni całkowitej budynku, co uniemożliwia realizację budynku wyłącznie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednakże w proporcji innej niż zaproponowana w uwadze.

5) **Treść uwagi:** Dla 5MW/U (teren dewelopera przy rondzie – wjeździe na osiedle):
   - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy; utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji (zamiast w części podwyższonej zabudowy do 5 kondygnacji); ograniczyć powierzchnię lokali mieszkaniowych do 30%.

   **Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

   **Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

   Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu na rysunku planu zmniejszono zakres strefy podwyższonej zabudowy tak, aby odsunąć możliwą 4 i 5 kondygnację od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako 4MW/U.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów ustala w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych nie mniejszą niż 30% powierzchni całkowitej budynku, co uniemożliwia realizację budynku wyłącznie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednakże w proporcji innej niż zaproponowana w uwadze.

**33. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym budynkiem do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów-jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D6 – wg nazewnictwa dewelopera).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**34. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Składam prośbę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 i planowanym usytuowaniem nowo projektowanego budynku do minimalnej odległości wynoszącej 25 metrów jak pomiędzy blokiem nr 5 i budynkiem D-6 wg. nazewnictwa dewelopera.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie

ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy. Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczącym usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

**35. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Jak największa strefa zielona.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Określenie „jak największa" jest pojęciem trudno interpretowalnym, na skutek złożonej uwagi nie zwiększono wyznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stref zielonych.

**36. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** Uwagi 3MW/U - wysokość budynków nie większa niż 6 kondygnacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu obniżono dominantę o 2 kondygnacje (z 10 kondygnacji do 8 kondygnacji).

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji). Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

2) **Treść uwagi:** Uwagi 5MW/U - likwidacja zapisu o strefie podwyższonej zabudowy, utrzymanie maksymalnie 3 kondygnacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu (przy skrzyżowaniu dróg i wjeździe na osiedle) dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" dla terenu 1U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 70%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%. Natomiast w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów dla terenu 3MW/U ustala się: powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 50%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%. Ograniczenie w projekcie planu wskazanych wyżej parametrów przekłada się również na ograniczenie powierzchni planowanej zabudowy.

**37. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

1) **Treść uwagi:** W celu ochrony ładu przestrzennego prosiłabym o uwzględnienie poniższych uwag w ostatecznym miejscowym planie zagospodarowania terenu „Łl".

Stwórzmy wartościową przestrzeń do życia, samowystarczalne „osiedle 15-minutowego" z podręcznymi usługami pieszo w zasięgu do 15 minut.

1. Zamiast 1MW/U -> UZ + UN - TEREN ZDROWIA (przychodnia NFZ, apteka) I TEREN NAUKI (przedszkole) - jak było zakładane w pierwotnych planach.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/u i 4MW/u ustala się:

1) Lokalizację budynków ~~mieszkalnych~~, mieszkalno-usługowych lub usługowych;

Wnoszę o usunięcie poniższego zapisu:

9) zakaz lokalizacji na terenie 1MW/U szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

Jeżeli nie ma możliwości zapewniania UZ + UN na 1MW/U (np. ze względów akustycznych), to prosiłabym przewidzieć na to inne miejsce w planie „ŁL" i uszczegółowić zapis, np. w 3MW/U.

Najbliższe NFZ – 30 min samochodem, 45 min pieszo. Dla starszych osób jest to zwyczajnie za daleko.

Przedszkole – na nowym osiedlu będą głównie mieszkać młode rodziny z dziećmi.

Szkoły podstawowe.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren 1MW/U znajduje się w granicach stref obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica, dla którego zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterach na terenach 3MW/U i 5MW/U, jednak nie określa konkretnych funkcji usługowych, jakie mogą być tam zlokalizowane. Ustalenia dla pozostałych terenów MW/U umożliwiają lokalizację usług przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania.

2) **Treść uwagi:** 3MW/U – tak jak pisałam w pkt. 1.

3MW/U -> UZ + UN - TEREN ZDROWIA (przychodnia NFZ, apteka) I TEREN NAUKI (przedszkole)

LUB

3MW/U -> MW + UA - TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I TEREN USŁUG / USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI.

Stwórzmy potrzebne miejsca pracy zamiast kolejnej mieszkaniówki.

Głosuję za ograniczeniem strefy podwyższonej zabudowy do 24,0 m wysokości i 6 kondygnacji nadziemnych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterze na terenie 3MW/U, jednak nie określa konkretnych funkcji usługowych, jakie mogą być tam zlokalizowane.

Na skutek uwzględnienia części uwag wniesionych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu obniżono dominantę o 2 kondygnacje (z 10 kondygnacji i 32,5 m do 8 kondygnacji i 28 m).

Nie zrezygnowano jednak całkowicie z lokalizacji dominanty. Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (która rekomendowała 4 kondygnacje z dopuszczeniem przewyższenia do 10 kondygnacji).

Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu, przy skrzyżowaniu dróg, dominanty przestrzennej.

3) **Treść uwagi:** 5MW/U – „strefa usług" od strony drogi ul. Leśnych Skrzatów i wymóg ogólnodostępnych miejsc parkingowych (których deweloper nie może sprzedać mieszkańcom). Obecnie wszystkie miejsca nadziemne na osiedlu Atal są sprzedane lokatorom. Jeżeli pojawią się usługi, ludzie z zewnątrz powinny mieć możliwość zaparkowania samochodu.

Głosuję za ograniczeniem strefy podwyższonej zabudowy do 12,0 m wysokości i 4 kondygnacji nadziemnych.

Wnoszę o zmianę minimalnej odległości między zabudową bloku nr 5 (4MW/U) i planowaną zabudową (5MW/U) do 25,0 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wymaga lokalizacji usług w parterze na terenie 5MW/U. W planie ustalono wskaźniki parkingowe zgodnie z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r., odnoszące się do rodzaju funkcji.

Strefa podwyższonej zabudowy stanowi część możliwej zabudowy na terenie 5MW/U. Lokalizacja tej strefy ma na celu zróżnicowanie nowo powstałej zabudowy i zaakcentowanie jej przy skrzyżowaniu. Kompozycyjnie i projektowo uzasadnione jest lokalizowanie w tym miejscu (przy skrzyżowaniu i wjeździe na osiedle) dominanty przestrzennej – podstawowego elementu kompozycji przestrzennej i założenia urbanistycznego.

Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5MW/U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, na którym ustala się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3", tak jak i w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, wyznacza się na tym terenie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i tym samym umożliwia się lokalizację zabudowy.

Podkreślić należy, że zarówno w projekcie planu, jak i w planie dotychczas obowiązującym, nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy, tym samym istnieje możliwość wycofania elewacji budynku względem wyznaczonej linii zabudowy.

Dokładna lokalizacja elewacji budynku określona zostanie na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie projekt konkretnego budynku na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być zgodny z przepisami odrębnymi, również w zakresie przepisów dotyczących usytuowania budynków.

Ponadto, analizując lokalizację zabudowy w ramach powstającego osiedla w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów, można zauważyć, że istniejąca zabudowa cechuje się zróżnicowanymi odległościami między elewacjami budynków (znajduje się w przedziale 12,5-33,5 m). Natomiast odległość między elewacją istniejącego budynku na terenie 4MW/U a linią zabudowy na terenie 5MW/U wynosi ok. 18,5 m.

4) **Treść uwagi:** Na terenach 3MW/U, 5MW/U popieram obowiązek usług w parterze i uszczegółowienie zapisu min. 35 %.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części.

**Uzasadnienie:** W projekcie pozostawiono zapisy dotyczące lokalizacji usług w parterze.

Pozostawiono również zapis ustalający w budynku mieszkalno-usługowym powierzchnię lokali użytkowych dla terenu 3MW/U nie mniejszą niż 35% powierzchni całkowitej budynku. Natomiast z uwagi na mniejszą powierzchnię terenu 5MW/U oraz niższą potencjalną zabudowę – pozostawiono 30%.

5) **Treść uwagi:** Na wszystkich terenach 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, ZP, KDW powinniśmy zakazać:

wolnostojących, rozsypanych szaf i innych urządzeń służących do obsługi budynku. Jeżeli jest taka możliwość, to urządzenia należałoby uporządkować, a następnie wymienić na szafę plastikową na metalową w kolorze elewacji (np. RAL7016) lub obudować dodatkową, zewnętrzną osłoną, analogicznie do wiat śmietnikowych na osiedlu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Kwestie dotyczą spraw poza regulacjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6) **Treść uwagi:** Na wszystkich terenach 1MW, 2MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, ZP, KDW powinniśmy nakazać więcej nasadzeń drzew oznaczonych na rysunku, jako „strefy zieleni".

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenów 1MW oraz 4MW/U zrealizowano już inwestycję na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i konkretnego projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów wyznacza najważniejsze i kluczowe lokalizacje stref zieleni lub drzew chronionych planem, jednak nie przesądza o wszystkich szczegółowych i możliwych rozwiązaniach architektonicznych, a w konsekwencji o zagospodarowaniu terenu. Ponadto dla wszystkich terenów określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się również:

- nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień oraz zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu, z wyłączeniem drzew.

7) **Treść uwagi:** Proszę objąć ochroną całą aleję drzew przy ulicy Leśnych Skrzatów (poza rysunkiem planu).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy terenów znajdujących się poza granicami projektu planu.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ławica 3" znajduje się zapis, który ustala zachowanie i ochronę alei drzew na terenie 1KD-Z, oznaczonej na rysunku planu.

**38. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** dotyczy: MIEJSCOWY PWN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY LEŚNYCH SKRZATÓW W POZNANIU, ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU PLANU w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu.

Szanowni Państwo, w dniu 17.04.2023 r. Gazeta Wyborcza opublikowała artykuł autorstwa Marty Danielewicz pt.: „Przerażające skutki budowy nowych osiedli: 230-hektarowy las niknie w oczach". W artykule, w kontekście Lasku Marcelińskiego, napisano: „Zabudowa mieszkaniowa wysysa wodę z miejskich terenów zielonych".

Dalej, w treści artykułu, przytoczono wypowiedź Dyrektora Zakładu Lasów Poznańskich: „Zakład Lasów Poznańskich obawia się, że w Lesie Marcelińskim powtórzy się scenariusz z rezerwatu Żurawiniec. Przez zbyt gęstą zabudowę, która powstała wokół rezerwatu, Żurawiniec zaczął zamierać. Brakowało mu wody. Bowiem wraz z nowo powstałymi osiedlami powstał też lej depresyjny, który całą wodę - istotę życia rezerwatu – zabrał. Niedawno przy Lasku Marcelińskim powstało całkiem nowe osiedle – Zacisze, wybudowane przez dewelopera Atal. Na osiedlu wyrosły trzy nowe bloki, w których znajduje się 219 mieszkań. Spółka chwali się, że inwestycja sąsiaduje z Laskiem Marcelińskim, z którego potencjalni mieszkańcy bloków będą mogli korzystać. Leśnicy mają jednak wątpliwości, czy Las Marceliński w tej formie przetrwa kolejne 20 lat". Całość dostępna pod adresem: (https://poznan.wyborcza.pl/poznan/7,36001,29658765,lasek-marcelinski-wysycha-wode-zabieraja-nowo-powstale-osiedla.html#S.miasta_poznan-K.C-B.1-L.3.zw)
Proszę o wyjaśnienie jak zweryfikowano wpływ podziemnych parkingów na powstającym osiedlu na wody podziemne, a w konsekwencji na kondycję Lasku Marcelińskiego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Treść pisma stanowi pytanie, a nie uwagę kwestionującą ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Zagadnienia związane z oceną wpływu realizacji ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska stanowią przedmiot prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzanej dla planów miejscowych zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Należy podkreślić, że prognoza stanowi podstawowy dokument niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, a jej głównym celem jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki może wystąpić na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu różnych form zagospodarowania przestrzennego. Jest zatem dostosowana do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu miejscowego, ustalającego m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry i wskaźniki ich zabudowy i zagospodarowania. Natomiast skutki realizacji konkretnego przedsięwzięcia budowlanego są oceniane na etapie innego postępowania

administracyjnego, regulowanego zapisami przywołanej ustawy, a więc postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Należy natomiast podkreślić, że w prognozie dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów w Poznaniu, stosownie do wymogu ustawowego, zawarto informacje o prognozowanych oddziaływaniach na zasoby wód podziemnych realizacji ustaleń planu miejscowego, w tym również ustaleń w zakresie lokalizacji nowych obiektów budowalnych.

**Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/92/IX/2024**
**RADY MIASTA POZNANIA**
**z dnia 3 września 2024r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśnych Skrzatów 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 których kompetencji leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
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

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie – finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

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

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik do uchwały Nr VII/92/IX/2024
Rada Miasta Poznania
z dnia 3 września 2024 r.
zal_4_92.xml

Załącznik do uchwały Nr VII/92/IX/2024
Rada Miasta Poznania
z dnia 3 września 2024 r.
zal_4_1_92.tif

Załącznik do uchwały Nr VII/92/IX/2024
Rada Miasta Poznania
z dnia 3 września 2024 r.
zal_4_2_92.jpg