



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 czerwca 2025 r.

Poz. 4930

UCHWAŁA NR XIX/353/IX/2025 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 27 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwald Południe w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej” 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. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Grunwald Południe w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej” w Poznaniu, po stwierdzeniu zgodności ze "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 część graficzną, zwany "rysunkiem planu", opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grunwald Południe w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej” 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 13° i nie większym niż 45°;
- 3) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

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

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U i 13MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW**;
- 4) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE i 2IE**;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR i 3KR**;
- 10) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**;
- 11) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KOG, 2KOG, 3KOG i 4KOG**.

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, wiatrołapy, windy, pochylnie oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny oraz nie mogą znajdować się w granicach stref zieleni, wyznaczonych na rysunku planu,
 - lokalizacji budynków garażowych lub gospodarczych w głębi działki budowlanej,
 - b) rzędów drzew, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu na terenach: **KDL, 2KDD, 7KDD i 1KR**,
 - c) ciągu pieszo-rowerowego, wskazanego w sposób orientacyjny na rysunku planu na terenie **1MW**,
 - d) ciągów pieszych, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu na terenach **1MW i 2MW**;
- 2) zagospodarowanie zieleni stref zieleni, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednej kondygnacji podziemnej, z wyłączeniem terenów dróg publicznych, terenu zieleni urządzonej **ZP** oraz stref zieleni, wskazanych na rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu, oraz dojść i dojazdów,
 - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk, placów zabaw i gier,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
 - f) ogródków gastronomicznych na terenach **MW i MN-U**,
 - g) jednego obiektu kontenerowego – toalety na terenie **ZP**,
 - h) wiat;

- 4) zakaz lokalizacji:
- a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) stacji paliw, myjni, lakierni, blacharni, stacji kontroli pojazdów,
 - c) warsztatów samochodowych, z wyjątkiem terenu **2MN-U**,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 3 lit. f i g,
 - e) stanowisk postojowych dla samochodów w strefach zieleni.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia;
- 2) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew i krzewów, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania zieleni na terenie **ZP**, w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu oraz rzędów drzew, wyznaczonych w sposób orientacyjny na rysunku planu na terenach: **KDL**, **2KDD**, **7KDD** i **1KR**, a w przypadku kolizji z układem komunikacyjnym, infrastrukturą lub zabudową dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia, przy czym w przypadku usunięcia:
 - a) wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów na działce budowlanej lub terenie,
 - b) na terenach komunikacji wymaga się wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów w granicy planu pod warunkiem, że nie koliduje to z elementami układu komunikacyjnego oraz infrastrukturą techniczną;
- 3) 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;
 - 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
 - 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenu **UE** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) na terenach **MN-U** w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali jak dla terenów szpitali w miastach,
 - obiektów zamieszkania zbiorowego, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 7) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 8) stosowanie zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanych na obszarach ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę:

- 1) terenu objętego planem jako fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A239 z dnia 6 października 1982 r.;
- 2) budynków chronionych planem, w tym budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie kompozycji elewacji frontowej budynku oraz kształtu dachu, z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) układu urbanistycznego poprzez zachowanie rzędów drzew wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu na terenach: **KDL, 2KDD, 7KDD i 1KR**;
- 4) na terenie **7KDD** zabytkowego bruku;
- 5) na terenie **1KR** owalnego układu placu wraz ze strefą zieleni wskazaną na rysunku planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania – oświetlenia i nawierzchni – w granicach poszczególnych terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni urządzonej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z:
 - a) przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: kolektora kanalizacji deszczowej i kolektora kanalizacji sanitarnej – ogólnospławnej,
 - b) 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;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KDL, KDD, KR, KPP i ZP** oraz w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego na terenach: **3MN, 4MN i 12MN**,
 - b) wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej na terenach: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN i 14MN**,
 - c) w zabudowie szeregowej na terenach: **7MN, 11MN i 13MN**;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczego, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) zachowania istniejących budynków:
 - o większej intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy działki budowlanej, z możliwością ich nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - wielorodzinnych, z możliwością ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - usługowych, bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy,
 - poza wyznaczonymi liniami zabudowy, w tym w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu, bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy;

- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
- a) 25% na terenie **14MN**, jednak nie więcej niż 100 m² dla budynków mieszkalnych,
 - b) 25% na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN i 9MN**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych,
 - c) 30% na terenach: **4MN, 8MN i 10MN**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych,
 - d) 30% na terenie **13MN**, jednak nie więcej niż 120 m² dla budynków mieszkalnych,
 - e) 40% na terenach **7MN i 11MN**, jednak nie więcej niż 100 m² dla budynków mieszkalnych,
 - f) 40% na terenie **12MN**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczego nie większą niż 50 m² ;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- a) 50% na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN i 14MN**,
 - b) 45% na terenach: **4MN, 8MN, 10MN i 13MN**,
 - c) 35% na terenach: **7MN, 11MN i 12MN**;
- 6) wysokość zabudowy dla budynku:
- a) mieszkalnego na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN i 12MN** nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, a w strefie obniżenia wysokości zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, nie większą niż 9 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) mieszkalnego na terenach: **9MN, 13MN i 14MN** nie większą niż 10 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) garażowego lub gospodarczego nie większą niż:
 - w przypadku dachu płaskiego 3,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - w przypadku dachu stromego 5,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) od 0,1 do 0,75 na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN i 14MN**,
 - b) od 0,1 do 0,9 na terenach: **4MN, 8MN, 10MN i 13MN**,
 - c) od 0,1 do 1,2 na terenach: **7MN, 11MN i 12MN**;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 800 m² w przypadku zabudowy wolno stojącej,
 - b) 400 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - c) 400 m² na terenie **12MN**,
 - d) 300 m² w przypadku zabudowy szeregowej;
- 9) dachy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2:
- a) płaskie,
 - b) płaskie lub strome na terenie **10MN**;
- 10) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących dachów o geometrii innej niż wskazana w pkt 9, a w przypadku rozbudowy budynku dopuszczenie zastosowania dachu jak dla głównej bryły budynku, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 11) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, zlokalizowanej przy wspólnej granicy działki budowlanej, stosowanie jednakowej wysokości budynków i jednolitej formy dachów;
- 12) dostęp:

- a) dla terenów: **1MN, 4MN i 10MN** do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- b) dla terenów: **2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN** do przyległych dróg publicznych.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U i 13MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego:
 - a) wolno stojącego na terenach: **3MN-U, 4MN-U, 6MN-U i 9MN-U**,
 - b) wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej na terenach: **1MN-U, 2MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U i 13MN-U**;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczego, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) zachowania istniejących budynków:
 - o większej intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy działki budowlanej, z możliwością ich nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - wielorodzinnych, z możliwością ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - poza wyznaczonymi liniami zabudowy, w tym w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu, bez możliwości rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
 - a) 25% na terenach: **2MN-U, 9MN-U i 11MN-U**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) 30% na terenach **6MN-U i 12MN-U**,
 - c) 30% na terenach: **3MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 10MN-U i 13MN-U**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - d) 30% na terenie **8MN-U**, jednak nie więcej niż 230 m² dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - e) 35% na terenie **1MN-U**, jednak nie więcej niż 200 m² dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - f) 43% na terenie **4MN-U**;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczego nie większą niż 50 m² ;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
 - a) 45% na terenach: **2MN-U, 9MN-U i 11MN-U**,
 - b) 40% na terenach: **3MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 10MN-U, 12MN-U i 13MN-U**,
 - c) 35% na terenie **1MN-U**,
 - d) 20% na terenie **4MN-U**;
- 6) wysokość zabudowy dla budynku:
 - a) mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, lub usługowego nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) garażowego lub gospodarczego nie większą niż 3,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

- 7) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) od 0,1 do 0,75 na terenach: **2MN-U**, **9MN-U** i **11MN-U**,
 - b) od 0,1 do 0,9 na terenach: **3MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **10MN-U**, **12MN-U** i **13MN-U**,
 - c) od 0,1 do 1,05 na terenie **1MN-U**,
 - d) od 0,1 do 1,29 na terenie **4MN-U**;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 1500 m² na terenie **6MN-U**,
 - b) 800 m² w przypadku zabudowy wolno stojącej,
 - c) 450 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 9) dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 10) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących dachów o geometrii innej niż wskazana w pkt 9, a w przypadku rozbudowy budynku dopuszczenie zastosowania dachu jak dla głównej bryły budynku, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 11) w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowanej przy wspólnej granicy działki budowlanej, stosowanie jednakowej wysokości budynków i jednolitej formy dachów;
- 12) dostęp:
- a) dla terenów: **1MN-U**, **2MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U**, **11MN-U**, **12MN-U** i **13MN-U** do przyległych dróg publicznych, w tym dróg zlokalizowanych poza granicą planu,
 - b) dla terenu **3MN-U** do przyległych dróg publicznych, w tym dróg zlokalizowanych poza granicą planu, z dopuszczeniem zachowania dostępu poprzez tereny **2KOG** i **KPP**,
 - c) dla terenu **4MN-U** do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - d) dla terenu **8MN-U** do przyległej drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

§ 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 wyłącznie w parterach lub kondygnacjach podziemnych;
 - 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
 - 5) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego nie większą niż:
- a) 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne na terenie **1MW**,
 - b) 40 m i nie więcej niż 11 kondygnacji nadziemnych na terenie **2MW**;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) od 0,1 do 0,9 na terenie **1MW**,
 - b) od 0,1 do 3,3 na terenie **2MW**;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m² ;
- 8) dachy płaskie;
- 9) dostęp:
- a) dla terenu **1MW** do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną,
 - b) dla terenu **2MW** do przyległej drogi publicznej.

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

- 1) lokalizację przedszkola lub żłobka, lub klubu dziecięcego, lub innych funkcji szkolno-wychowawczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - b) na działce budowlanej jednego budynku garażowego albo gospodarczego, w tym bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 37%;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku garażowego lub gospodarczego nie większą niż 50 m² ;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) wysokość budynku:
 - a) usługowego nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) garażowego lub gospodarczego nie większą niż 3,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,11;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 10) dostęp do przyległej drogi publicznej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%;
- 2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla rowerów.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1IE** ustala się:
 - a) lokalizację stacji transformatorowej,
 - b) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznej czynnej nie mniejszy niż 30%,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m,
 - e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
 - f) dach płaski,
 - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej równą powierzchni terenu w obrębie linii rozgraniczających,
 - h) dostęp do przyległej drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez teren **2KOG**;
- 2) **2IE** ustala się:
 - a) lokalizację stacji transformatorowej,
 - b) udział powierzchni zabudowy mniejszy lub równy 100%,
 - c) brak wymogu realizacji powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m,
 - e) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0,
 - f) dach płaski,

- g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej równą powierzchni terenu w obrębie linii rozgraniczających,
- h) dostęp do drogi publicznej poprzez teren **1MW**.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** , **2KDL** , **1KDD** , **2KDD** , **3KDD** , **4KDD** , **5KDD** , **6KDD** i **7KDD** ustala się:

- 1) klasy dróg publicznych:
 - a) na terenach **1KDL** i **2KDL** – drogi klasy lokalnej,
 - b) na terenach: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** i **7KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **1KDL** lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 4) dla terenu **2KDL** :
 - a) lokalizację jezdni głównej i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - b) lokalizację jezdni dodatkowej;
- 5) dla terenów: **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD** lokalizację jezdni;
- 6) dla terenów **1KDD** i **7KDD** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 7) dla terenu **2KDD** lokalizację jezdni i obustronnych chodników.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** , **2KR** i **3KR** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni.

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

- 1) lokalizację ciągu pieszego;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącego przejazdu, zapewniającego dostęp do terenu **3MN-U** z terenu **2KOG**.

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

- 1) lokalizację garaży nadziemnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji naziemnych parkingów;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
 - a) 52% na terenach **2KOG** i **3KOG**,
 - b) 26% na terenach **1KOG** i **4KOG**;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
 - a) 5% na terenach: **2KOG**, **3KOG** i **4KOG**,
 - b) 40% na terenie **1KOG**;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) od 0,0 do 0,52 na terenach **2KOG** i **3KOG**,

b) od 0,0 do 0,26 na terenach **1KOG** i **4KOG**;

7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) 240 m² na terenach **1KOG** i **4KOG**,

b) 800 m² na terenach **2KOG** i **3KOG**;

8) dachy płaskie;

9) dostęp:

a) dla terenów: **1KOG**, **2KOG** i **4KOG** do przyległych dróg publicznych,

b) dla terenu **3KOG** do dróg publicznych poprzez teren **1MW**;

10) na terenie **2KOG** dopuszczenie zachowania dostępu:

a) do terenu **1IE**,

b) do terenu **3MN-U** z przejazdem przez teren **KPP**.

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

1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z ustaleniami planu i klasyfikacją dróg;

2) na terenach **KR**, **KPP** i dla ciągów wskazanych na rysunku planu szerokość:

a) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,

b) ciągów pieszych nie mniejszą niż 2,0 m,

c) ciągu pieszo-rowerowego nie mniejszą niż 4,5 m;

3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1 i 2:

a) w przypadku istniejących dróg niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1 i 2,

b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,

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

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

5) na terenach: **KDL**, **KDD** i **KR** dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;

6) na terenach: **KDL**, **KDD** i **KR** dopuszcza się lokalizację elementów umożliwiających uspokojenie ruchu;

7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 8 i 9, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

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

c) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 25 stanowisk postojowych,

d) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m² : 45 stanowisk postojowych,

e) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 45 stanowisk postojowych,

f) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m² : 25 stanowisk postojowych,

g) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko postojowe,

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

- i) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 4 stanowiska postojowe,
 - j) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 10 stanowisk postojowych,
 - k) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
 - l) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk postojowych,
 - m) na każde 10 łóżek w hotelach: 2,5 stanowiska postojowego,
 - n) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 35 stanowisk postojowych,
 - o) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 6 stanowisk postojowych,
 - p) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 6 stanowisk postojowych,
 - r) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk postojowych,
 - s) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,
 - t) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-s: 25 stanowisk postojowych;
- 8) 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 każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 10 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m² i mniejszej lub równej 2000 m² : 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 2000 m² : 45 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 10 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m² : 10 stanowisk postojowych,
 - h) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych,
 - i) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 2 stanowiska postojowe,
 - j) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 3 stanowiska postojowe,
 - k) na każde 10 łóżek w szpitalach: 15 stanowisk postojowych,
 - l) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 0,5 stanowiska postojowego,
 - m) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko postojowe,
 - n) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 12 stanowisk postojowych,
 - o) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 2 stanowiska postojowe,
 - p) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 2 stanowiska postojowe,
 - r) na obiekt kultu religijnego: 5 stanowisk postojowych,

- s) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,
- t) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-s: 10 stanowisk postojowych;
- 9) dla obiektów o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² 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;
- 10) 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 m² powierzchni budynków biurowych, administracji publicznej lub banków: 5 stanowisk,
- c) na każde 1000 m² powierzchni budynków handlowych o powierzchni większej niż 100 m² : 10 stanowisk,
- d) na każde 1000 m² powierzchni hal targowych lub targowisk: 8 stanowisk,
- e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych o powierzchni większej niż 100 m² : 5 stanowisk,
- f) na każdy obiekt o powierzchni mniejszej lub równej 100 m² mieszczący drobne usługi, rzemiosło, handel lub gastronomię: 1 stanowisko,
- g) na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 10 stanowisk,
- h) na każde 10 stanowisk pracy w obiektach pomocy społecznej: 5 stanowisk,
- i) na każde 10 gabinetów w przychodniach zdrowia, w tym przychodniach przyszpitalnych: 6 stanowisk,
- j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 0,2 stanowiska,
- k) na każde 10 łóżek w domach studenckich: 5 stanowisk,
- l) na każde 10 łóżek w hotelach: 1 stanowisko,
- m) na każde 100 miejsc dydaktycznych w szkołach policealnych lub uczelniach wyższych: 15 stanowisk,
- n) na każdych 100 uczniów w szkołach podstawowych lub ponadpodstawowych: 50 stanowisk,
- o) na każde 100 dzieci w żłobkach lub przedszkolach: 5 stanowisk,
- p) na obiekt kultu religijnego: 10 stanowisk,
- r) na każde 1000 m² powierzchni budynków innych niż wymienione w lit. a-p: 6 stanowisk;
- 11) 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;
- 12) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 13) co najmniej 5-procentowy udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, proporcjonalnie do wartości określonych w pkt 7, 8 i 10, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 15) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 7, 8 i 10;

16) dla terenów: dróg lokalnych, dróg dojazdowych i komunikacji drogowej wewnętrznej, dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów pasa drogowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu.

§ 20. 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 infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

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

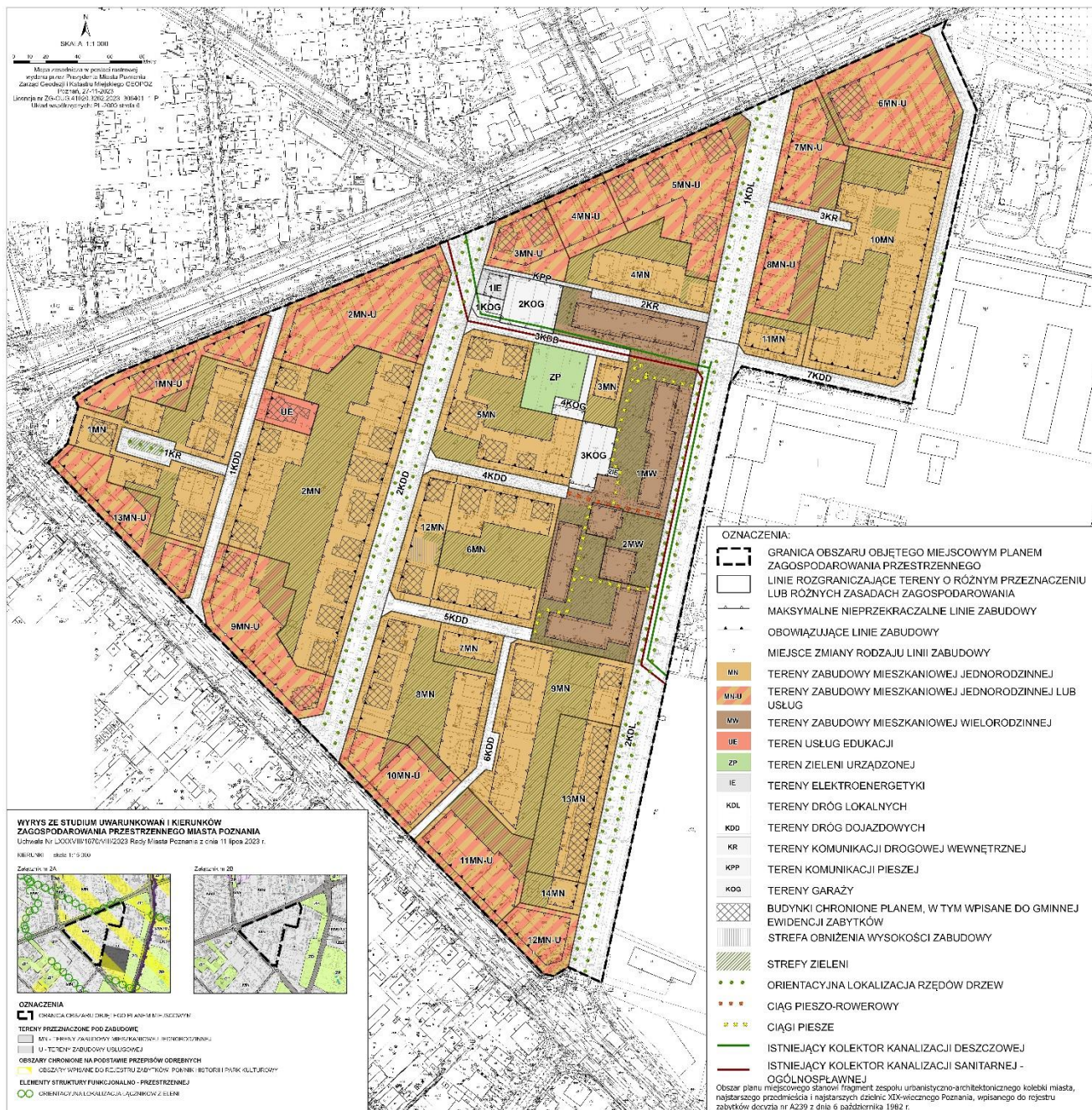
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 23. 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 „GRUNWALD POŁUDNIE W REJONIE ULIC OBOZOWEJ I SŁONECZNEJ” W POZNANIU



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XIX/353/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 27 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Grunwald Południe w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r., tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *ul. Orężna 2. Wnoszę o korektę strefy zieleni w postaci: od linii zabudowy budynku o 4 metry.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Nie uwzględniono korekty strefy zieleni poprzez jej odsunięcie od linii zabudowy o 4 m. Linia zabudowy i strefa zieleni, które wyznaczono w planie, pozwalają na rozbudowę istniejącego budynku do maksymalnych parametrów określonych w uchwale. Zmniejszenie o 4 m strefy zieleni (w stosunku do linii zabudowy) nie jest uzasadnione. Ustalona strefa zieleni nawiązuje do zagospodarowania istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: *Zmiana w zapisie § 4 pkt 1 lit a) poprzez dopuszczenie lokalizacji części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze również nad strefami zieleni.*

Uzasadnienie: funkcje planowane dla stref zieleni będą realizowane pomimo ewentualnego umieszczenia nad strefami zieleni elementów budynku, które nie są połączone z gruntem, w szczególności, gdy nie prowadzi to do kolizji z istniejącymi drzewami. Ograniczanie możliwości zabudowy działki budowlanej bez racjonalnych powodów należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany § 4 pkt 1 lit. a poprzez dopuszczenie lokalizacji części i elementów budynków, tj. okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, wykuszy, w granicach stref zieleni wyznaczonych na rysunku planu. W § 4 pkt 1 lit. a tiret pierwsze uchwały dopuszczono przekroczenie linii zabudowy o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, wiatrolapy, windy, pochylnie oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą znajdować się w granicach stref zieleni, wyznaczonych na rysunku planu. Nadwieszenia np. balkonów czy też lokalizacja tarasów na gruncie mogą mieć negatywny wpływ na zieleni poprzez ograniczenie jej wysokości bądź całkowite wykluczenie realizacji powierzchni biologicznie czynnej. Jednym z założeń planu jest ochrona zieleni w ogrodach, stąd zmiany w tej kwestii dla całego obszaru nie są uzasadnione.

Uwaga została uwzględniona miejscowo w zakresie przesunięcia linii zabudowy oraz strefy zieleni o 1,5 m na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (symbol 8MN-U), na którym zlokalizowana jest nieruchomość wskazana w uwadze.

2) uwaga dotyczy: *Zmiana w zapisie § 4 pkt 3 lit a) poprzez usunięcie z jego treści słów „stref zieleni, wskazanych na rysunku planu”.*

Uzasadnienie: nie kwestionując zasadności wyznaczenia w pewnych obszarach mppz stref zieleni, trudno dostrzec uzasadnienie dla ustalenia o zakazie sytuowania kondygnacji podziemnych pod takimi strefami zieleni, w szczególności w miejscach pozbawionych drzew. Zlokalizowanie kondygnacji podziemnej w całości pod strefą zieleni (tj. tak aby strop kondygnacji podziemnej był w całości przykryty warstwą wegetatywną) nie stoi w sprzeczności z celem wprowadzenia stref zieleni, gdyż ta zieleni nadal będzie zachowana. Jednocześnie umożliwi to inwestorom zagospodarowanie tej części działki np. na potrzeby ukrycia lub schronu (co wpisuje się w szersze cele ochrony i obrony cywilnej wynikające m.in. z ustawy z dnia 5 grudnia 2024 roku o ochronie ludności i obronie cywilnej), czy też garażu podziemnego (spełniającego funkcje ukrycia), itp. Bezwzględny i niczym nie uzasadniony zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych pod strefami zieleni, przekracza dozwolony zakres ingerencji władztwa publicznego w prywatną własność. Co więcej, w kontekście celów powołanej ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz narastającego ryzyka konfliktu zbrojnego na terytorium RP, utrzymanie kwestionowanego zakazu stałoby w sprzeczności z wdrażaną przez Polskę polityką ochrony ludności na wypadek konfliktu zbrojnego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona. Umożliwienie lokalizacji kondygnacji podziemnych budynków pod strefami zieleni, wyznaczonymi na rysunku planu, będzie realnie ograniczać różnorodność roślin, w tym lokalizację zieleni wysokiej. Budowa kondygnacji podziemnych doprowadzi do zmniejszenia miąższości gleby dostępnej dla roślinności, ograniczając tym samym przestrzeń dla rozwoju systemów korzeniowych, zwłaszcza drzew głęboko korzeniujących się. Dodatkowo, ingerencja w warunki wodno-gruntowe może doprowadzić do zmiany dostępności wody dla roślin, co skutkować będzie ich zasychaniem i obumieraniem. Jednym z założeń planu jest ochrona zieleni w ogrodach, stąd zmiany w tej kwestii nie są uzasadnione.

3) uwaga dotyczy: *Zmiana w § 19 pkt 7 oraz § 19 pkt 8 poprzez dodanie w pierwszym akapicie w każdej z tych jednostek redakcyjnych, po sformułowaniu „(...) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (...)” dodatkowych słów zamieszczonych w nawiasie: „(w tym stanowisk zlokalizowanych w garażach lub garażach podziemnych)”. Innymi słowy, przedmiotowy fragment § 19 pkt 7 oraz § 19 pkt 8 powinien brzmieć: „nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (w tym stanowisk zlokalizowanych w garażach lub garażach podziemnych)”. Uzasadnienie: z dotychczasowego sformułowania zawartego w § 19 pkt 7 oraz § 19 pkt 8 projektu mpzp wynika, iż obecnie nakazuje się urządzenie miejsc postojowych na powierzchni działki budowlanej, tj. niezależnie od istniejących (oraz potencjalnych) miejsc postojowych zlokalizowanych w garażach wolnostojących oraz w garażach podziemnych. Pozostawienie takiego nakazu byłoby niewłaściwe z następujących powodów:*

-konieczność ustanowienia dodatkowej infrastruktury komunikacyjnej na działce (na gruncie) jest sprzeczna z jednym z założeń mpzp, tj. wdrożeniem koncepcji „miasta-ogrodu”. Z jednej strony bowiem postuluje się zabudowę realizującą jak największy stopień zagospodarowania zielenią (vide: § 5 pkt 1), a z drugiej strony nakazuje się ograniczanie tej zieleni poprzez urządzenie dużej ilości miejsc postojowych,

-nakazanie urządzania dodatkowych miejsc postojowych w gruncie w oderwaniu od istniejących bądź potencjalnych miejsc w garażach lub garażach podziemnych, jest także bezzasadne z punktu widzenia celu tej regulacji, tj. zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych. Skoro bowiem wymagana ilość miejsc postojowych jest już osiągnięta w ramach istniejących (bądź projektowanych garaży), to wprowadzanie nakazu urządzania dodatkowych miejsc na gruncie prowadzi do takiego skutku, że na danej działce

budowlanej musi powstać w rzeczywistości więcej miejsc postojowych niż jest to oczekiwane przez mpzp.

-powyższe prowadzi do wniosku, że nakazanie urządzania miejsc postojowych na działce bez względu na ilość miejsc postojowych zapewnionych w ramach garaży i garaży podziemnych, jest bezzasadnym wkroczeniem władztwa planistycznego w obszar własności, ponieważ w tym zakresie nie stanowi zabezpieczenia uzasadnionych potrzeb co do ilości miejsc postojowych, lecz jest raczej bezpodstawną dolegliwością dla właścicieli nieruchomości.

Nie można wykluczyć, iż w intencji autorów projektu mpzp, miejsca postojowe zlokalizowane w garażach i garażach podziemnych zaliczają się do 'miejsc postojowych' w rozumieniu § 19 pkt 7 oraz § 19 pkt 8, jednak taka zasada nie wynika jasno z przytoczonych zapisów. Jeśli jednak taki był zamiar planistyczny, wówczas postuluję preredagowanie § 19 pkt 7 oraz § 19 pkt 8 w taki sposób, aby było jasne, że do minimalnej ilości wymaganych miejsc postojowych zalicza się również te zlokalizowane w garażach i garażach podziemnych (np. w sposób postulowany na wstępie niniejszego punktu 3).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany § 19 pkt 7 i 8 na „nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (w tym stanowisk zlokalizowanych w garażach lub garażach podziemnych)”. Zgodnie z ustaleniami planu na działce budowlanej istnieje możliwość lokalizacji jednego budynku garażowego, w którym znajdą się stanowisko bądź stanowiska postojowe. Ponadto w przypadku zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej na pozostałej części działki, z wyjątkiem wyznaczonych stref zieleni, można tworzyć stanowiska postojowe dla samochodów. Stanowiska postojowe mogą znajdować się również w kondygnacji podziemnej.

Działka budowlana jest nieruchomością gruntową. Własność gruntu, a co za tym idzie możliwość zagospodarowania działki budowlanej rozciągają się na przestrzeń nad jej powierzchnią i pod nią, jednakże z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu.

Użyte w § 19 pkt 7, 8 i 10 planu miejscowego sformułowanie: „nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych” w tym ujęciu należy rozumieć: „w granicach działki budowlanej”, a nie: „na powierzchni działki budowlanej”.

Ograniczenia wynikające z ustaleń planu co do realizacji miejsc postojowych wprowadzono poprzez wyłączenie możliwości realizacji miejsc postojowych w strefach zieleni oraz poprzez określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji budynków, co wpływa na gabaryty budynku garażowego. Mają one

zapewnić zachowanie spójnego charakteru tej części dzielnicy, w tym charakterystycznego układu zieleni we wnętrzach kwartałów zabudowy.

§ 3

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

uwaga dotyczy: *Uważam, że przekształcanie działek o powierzchni ponad 400 m², zwłaszcza tych mających bezpośredni dostęp do drogi publicznej jest krzywdzące dla właścicieli i znacząco obniża wartość nieruchomości. Działki w tym obrębie Obozowa i Słoneczna powinny zostać działkami budowlanymi tak jak to się działo z innymi w tej samej linii.*

306401_1.0039.AR_23.131 Pozostawić działki jako budowlane.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: W zakresie przekształceń działek o powierzchni powyżej 400 m² na działki budowlane uwzględniono uwagę w części, dokonując korekt projektu zgodnie z postulatami właścicieli poszczególnych nieruchomości. W przypadku działki nr 131 (obr. 39, ark. 23), zlokalizowanej w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 12MN), umożliwiono uzupełnienie zabudowy poprzez kontynuowanie linii zabudowy czy parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie od strony ul. Słonecznej (między ul. Obronną i ul. Kirchholmską).

Uwaga nie została uwzględniona w odniesieniu do innych części planu. Na terenie 12MN plan uwzględnia istniejącą zabudowę (m.in. mniejsze powierzchnie działek, większą intensywność zabudowy) i analogiczne zwiększanie parametrów dla innych części planu nie jest uzasadnione.

§ 4

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

uwaga dotyczy: *ul. Słoneczna 7. Nie zgadzamy się na przekształcanie naszych działek na strefę zieloną – pozostawić budowlane*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie usunięcia strefy zieleni z terenu działki przy ul. Słonecznej 7. Uwagę uwzględniono w części poprzez zmniejszenie powierzchni strefy zieleni na tej działce. Linia zabudowy i strefa zieleni, które zostały wyznaczone na planie dla tej działki, pozwalają na osiągnięcie maksymalnych parametrów zabudowy określonych w uchwale. W związku z tym całkowite zrezygnowanie ze strefy zieleni nie jest uzasadnione. Wskazana strefa nawiązuje do zagospodarowania wynikającego z bezpośredniego sąsiedztwa.

Należy podkreślić, że wyznaczone w planie strefy zieleni mają za zadanie chronić zieleni ogrodową, nawiązując do koncepcji miasta-ogrodu.

§ 5

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne (19 pism, w których zawarto uwagi dotyczące tych samych zagadnień).

1) uwaga dotyczy: *Dopuszczanie do kolejnych przekształceń na działalność gospodarczą wzdłuż ulic głównych i zbiorczych Grunwaldzkiej i Grochowskiej.*

Rozumiemy, że wynika to z ogólnej polityki miasta, ale budynki takie mogłyby pozostać mieszkalnymi, być może z możliwą zmianą na wielorodzinne. By nie niszczyć ogrodów, wymagane jest stosowanie niższego normatywu parkingowego w obszarze tak bliskim przystankom tramwajowym. Zapisanie obowiązkowych zielonych ogrodów pozwoli na utrzymanie liczby mieszkań w ryzach

Dopuszczanie w dniu dzisiejszym w Poznaniu całkowitego przekształcania budynków na działalność gospodarczą, winduje wartość nieruchomości i ekonomicznie "uniemożliwia" zachowywanie w nich funkcji mieszkalnej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ma charakter głównie regulacyjny i obejmuje teren w znacznym stopniu zagospodarowany. Jednym z głównych jego założeń jest uporządkowanie funkcji – mieszkaniowej i usługowej. Tereny przylegające bezpośrednio do ul. Grunwaldzkiej i ul. Grochowskiej, z uwagi na uciążliwości generowane przez te drogi, zostały przeznaczone pod funkcję mieszaną, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (symbole MN-U). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej mają niższe wymagania akustyczne niż tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stąd lokalizacja funkcji mieszanej jest właściwa. Ponadto tam, gdzie to możliwe i uzasadnione, wyznaczono strefy zieleni, chroniące zieleni w ogrodach, również na terenach o funkcji mieszanej.

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, która jest niezgodna z obowiązującym Studium oraz wymaga m.in. zapewnienia znacznego zaplecza parkingowego. Przewiduje natomiast lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zabezpiecza liczbę lokali mieszkalnych możliwych do realizacji. Jedynie istniejące budynki wielorodzinne będą mogły zostać zachowane oraz rozbudowane lub nadbudowane zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

W planie zastosowano rozróżnienie na standardowy normatyw parkingowy oraz na normatyw 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 (w południowej części terenu zlokalizowane są budynki, dla których odległość ta przekracza 500 m) na podstawie obowiązującego zarządzenia Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wykorzystania przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

Należy podkreślić, że wszystkie parametry wskazane w planie należy spełnić łącznie i nie ma możliwości realizacji miejsc postojowych kosztem udziału powierzchni biologicznie czynnej. Niezależnie od zapisów planu sytuowanie usług w budynku mieszkalnym jest możliwe w związku z przepisami odrębnymi, których nie powtarza się w planach miejscowych zgodnie z zasadami techniki prawodawczej (na 30% powierzchni całkowitej budynku; art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

2) uwaga dotyczy: *Zieleń należy chronić. Dopuszczanie w wielu domach przeznaczanych na usługi do usuwania zieleni niszczy TO, CO JEST PODSTAWĄ ochrony konserwatorskiej, czyli kompozycję Miasta-Ogrodu Władysława Czarneckiego. Wszystkie nieruchomości powinny mieć zapisane istnienie i ochronę zieleni w ogrodach, również przed domami. Dotyczyć powinno to także domów na działkach dziś już zieleni pozbawionej, gdyż obecnych właścicieli nie będzie to obowiązywało, ale przyszłych tak. Ustalenia Planu Miejsowego nie naruszają praw nabytych, ale pomoże kształtować tę przestrzeń w przyszłości.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan ma charakter głównie regulacyjny i obejmuje teren w znacznym stopniu zagospodarowany. W granicach opracowania znajdują się działki o zróżnicowanej wielkości, na których zlokalizowane są różne rodzaje zabudowy, w tym budynki jednorodzinne (szeregowe, bliźniacze, wolno stojące), usługowe, wielorodzinne, cechujące się zróżnicowaną specyfiką zagospodarowania terenu. Na działce budowlanej należy łącznie spełnić wiele ustaleń, w tym np. maksymalny udział powierzchni zabudowy, linię zabudowy, intensywność zabudowy, normatyw parkingowy, a także wszelkie odległości przewidziane w przepisach odrębnych.

Powyższe, w powiązaniu z równoległym nakazem utrzymania zieleni przed budynkami, może generować problemy w łącznym spełnieniu wszystkich ustaleń planu.

Ustalony wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, wyznaczone strefy zieleni dla ochrony ogrodów, a także nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni

terenu wolnych są wystarczające dla ochrony zieleni przydomowej w tym rejonie, dzięki czemu nawiązuje się do koncepcji miasta-ogrodu.

3) uwaga dotyczy: *Erozja kompozycji przedogródków i ogrodzeń na granicy posesji od przestrzeni publicznych. Choć jest to poza kompetencjami Planu Miejscowego, ale w kompetencji Rady Miasta (Uchwała Krajobrazowa). Konieczne jest wprowadzenie ochrony ułożenia przestrzennego budynków w ogrodach. W dniu dzisiejszym nic poza decyzją urzędnika Wydziału Urbanistyki i Architektury nie chroni terenu przed domami przed zabetonowaniem na parkingi.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ogrodzeń posesji, ponieważ przepisy dotyczące ogrodzeń określone 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). Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej plan miejscowy nie powtarza ustaleń zawartych w odrębnych przepisach i aktach wyższego rzędu.

Nie uwzględniono także w zakresie kompozycji przedogródków i ich ochrony przed lokalizacją stanowisk postojowych na nawierzchniach nieprzepuszczalnych. Jest to nadmierna ingerencja w prawo własności. Ponadto w granicach opracowania znajdują się działki o zróżnicowanej wielkości, na których zlokalizowane są różne rodzaje zabudowy, w tym budynki szeregowe, gdzie wyłączenie możliwości realizacji normatywu parkingowego przed budynkiem będzie trudne lub niemożliwe do spełnienia. Ustalony na działkach wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej będzie miał realny wpływ na zmniejszenie potencjalnych utwardzeń na działce budowlanej. Ponadto tam, gdzie to możliwe, wyznaczono strefy zieleni, podkreślające rolę ogrodów w tym układzie urbanistycznym, nawiązując tym samym do koncepcji miasta-ogrodu. Strefy te cechują się ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym m.in. zakazem lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów. Wprowadzenie wspomnianych stref, które ze względu na swój charakter znajdują się przeważnie w głębi działek, wyklucza lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów za budynkiem. Powyższe, przy jednoczesnym nakazie wprowadzenia „zielonych przedogródków” może generować problemy w spełnieniu normatywu parkingowego, zarówno dla zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, jak i istniejącej usługowej.

4) uwaga dotyczy: *Żadnych dodatkowych biur na Promienistej. Niestety przekształcono już niegdyś budynki Promienista 6, 11, 13, 30, 30a i ich właściciele wygodnie się wyprowadzili*

czierpiąc korzyści z wyższych stawek wynajmu na biura. Jednak ani jeden więcej dom na Promienistej nie powinien uzyskać takiej zgody. Uchwała Planu Miejscowego nie narusza praw nabytych, więc zabudowa całej ulicy powinna zostać zakwalifikowana jako mieszkalna.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zakazu sytuowania nowych biur przy ul. Promienistej (z wyjątkiem ul. Promienistej nr 6, 11, 13, 30, 30a). Plan ma charakter głównie regulacyjny i obejmuje teren w znacznym stopniu zagospodarowany. Jednym z głównych jego założeń jest uporządkowanie funkcji – mieszkaniowej i usługowej. Odcinek ul. Promienistej (od nr. 3 do nr. 15, a także od nr. 4 do nr. 8) w znacznej części cechuje się występowaniem zabudowy usługowej. Funkcjonują tam zarówno pojedyncze lokale usługowe, jak i całe budynki usługowe. W związku z powyższym, a także z uwagi na postulaty właścicieli działek oraz uciążliwości związane z bliskim sąsiedztwem ul. Grunwaldzkiej, zdecydowano o zachowaniu funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej (symbole MN-U).

Zabudowa szeregową przy ul. Promienistej 22-30a w całości została przeznaczona pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną, w nawiązaniu do postulatów mieszkańców składanych w trakcie opracowywania projektu planu.

Podkreślić należy, że niezależnie od zapisów planu sytuowanie usług w budynku mieszkalnym jest możliwe na podstawie przepisów odrębnych, których nie powtarza się w planach miejscowych zgodnie z zasadami techniki prawodawczej (na 30% powierzchni całkowitej budynku; art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

5) uwaga dotyczy: *Więcej zieleni w ogrodach między Obozową i Promienistą oraz Płowiecką i Grochowską. Można zastosować obniżony w 2019 roku normatyw parkingowy i zwiększyć obszar przeznaczony na zieleni. Uchwała Planu Miejscowego nie narusza praw nabytych, więc zwiększenie powierzchni zieleni nie wpłynie na prawa obecnych właścicieli.*

Zieleni należy ochronić także na miejskiej nieruchomości usługowej przy Grunwaldzkiej 50.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zwiększenia ilości zieleni w ogrodach między ul. Obozową i ul. Promienistą oraz ul. Płowiecką i ul. Grochowską, w tym przy ul. Grunwaldzkiej 50. Plan ma charakter głównie regulacyjny i obejmuje teren w znacznym stopniu zagospodarowany. W granicach opracowania znajdują się działki o zróżnicowanej wielkości, na których zlokalizowane są różne rodzaje zabudowy, w tym budynki jednorodzinne (szeregowe, bliźniacze, wolno stojące), usługowe, wielorodzinne, cechujące się zróżnicowaną specyfiką zagospodarowania terenu.

Na działce budowlanej należy łącznie spełnić wiele ustaleń, w tym np. maksymalny udział powierzchni zabudowy, linię zabudowy, intensywność zabudowy, normatyw parkingowy, a także wszelkie odległości przewidziane w przepisach odrębnych.

Ustalony wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, wyznaczone strefy zieleni dla ochrony ogrodów, a także nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych są wystarczające dla ochrony zieleni na działkach.

W planie zastosowano rozróżnienie na standardowy normatyw parkingowy oraz na normatyw 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 (w południowej części terenu zlokalizowane są budynki, dla których odległość ta przekracza 500 m), na podstawie obowiązującego zarządzenia Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wykorzystania przez Wydział Urbanistyki i Architektury oraz Miejską Pracownię Urbanistyczną propozycji standardów wskaźników parkingowych.

Należy podkreślić, że wszystkie parametry wskazane w planie należy spełnić łącznie i nie ma możliwości realizacji miejsc postojowych kosztem udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6) uwaga dotyczy: *Wniosek o zabudowę ogrodów między Słoneczna 5a-5b. Dopuszczenie zabudowy ogrodów domów, w tym na narożniku Słonecznej/Kircholmskiej, byłoby ponowieniem błędów PRL i byłoby wprost sprzeczne z Ochroną Konserwatorską kompozycji domów na działkach dużych ogrodów. Czyjekolwiek plany nie mogą być podstawą do niszczenia Dziedzictwa Kulturowego Miasta Poznania.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wyłączenia z zabudowy ogrodów przy ul. Słonecznej 5a i 5b. Plan umożliwia podział działki nr 131 (ark. 23, obr. 39) i ustala parametry pozwalające na zabudowę nowo wydzielonej działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, kontynuując linię zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu działek w bezpośrednim sąsiedztwie od strony ul. Słonecznej (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol 12MN). W 2022 r. dla działki nr 131 wydane zostało pozwolenie na podział zabytku ruchomego (nr 897/2022), w którym Miejski Konserwator Zabytków udzielił zgody na podział nieruchomości. W uzasadnieniu wskazał, że podział nie wpłynie niekorzystnie na zachowanie ładu przestrzennego zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego. Również w 2022 r. dla przedmiotowej działki Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wydał pozytywną opinię (ZG-AGP.5040.386.2022) dla proponowanego podziału nieruchomości. Działka nr 131 ma również istniejący zjazd od strony ul. Słonecznej.

§ 6

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

1) uwaga dotyczy: *zgadzam się na pozostawienie swobody w prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie pozostawienia swobody w prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej. Plan ma charakter głównie regulacyjny i obejmuje teren w znacznym stopniu zagospodarowany. Jednym z głównych jego założeń jest uporządkowanie funkcji – mieszkaniowej i usługowej. Tereny przylegające bezpośrednio do ul. Grunwaldzkiej i ul. Grochowskiej, z uwagi na uciążliwości generowane przez te drogi, zostały przeznaczone pod funkcję mieszaną, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (symbole MN-U). Natomiast pozostałe tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową bez możliwości rozwoju usług.

Należy podkreślić, że niezależnie od zapisów planu sytuowanie usług w budynku mieszkalnym jest możliwe na podstawie przepisów odrębnych, których nie powtarza się w planach miejscowych zgodnie z zasadami techniki prawodawczej (na 30% powierzchni całkowitej budynku; art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

2) uwaga dotyczy: *nie wyrażam zgody, aby nowy plan zagospodarowania przestrzennego narażał nas na koszty, utratę wartości naszych nieruchomości i ograniczenie swobodnego korzystania z naszej własności*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe mogą określać m.in. przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wprowadzają nakazy, zakazy lub dopuszczenia, które mogą ograniczać pełną swobodę dysponowania nieruchomością.

3) uwaga dotyczy: *kształtowanie i korzystanie z ogrodów przydomowych zgodnie z potrzebami mieszkańców bez narzucania sposobów ich zagospodarowania*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie zachowano kompozycję miasta-ogrodu poprzez m.in. wyznaczenie stref zieleni, podkreślających rolę ogrodów i chroniących ogrody w tym układzie urbanistycznym. W strefach zieleni (najczęściej w głębi działki) wprowadzono pewne ograniczenia sposobu ich zagospodarowania, np. zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, kondygnacji podziemnych, balkonów, wykuszy. Uwaga nie została więc

uwzględniona w zakresie braku ingerencji zapisów planu w kształtowanie i korzystanie z ogrodów przydomowych zgodnie z potrzebami mieszkańców, bez narzucania sposobu ich zagospodarowania.

4) uwaga dotyczy: *brak zgody na ingerowanie w sposób zagospodarowania ogrodów przydomowych*

rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

uzasadnienie: W planie zachowano kompozycję miasta-ogrodu poprzez m.in. wyznaczenie stref zieleni, podkreślających rolę ogrodów i chroniących ogrody w tym układzie urbanistycznym. W strefach zieleni (najczęściej w głębi działki) wprowadzono pewne ograniczenia sposobu ich zagospodarowania, np. zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, kondygnacji podziemnych, balkonów, wykuszy. Uwaga nie została więc uwzględniona w zakresie braku ingerencji zapisów planu w sposób zagospodarowania ogrodów przydomowych.

5) uwaga dotyczy: *przyjęcie za punkt odniesienia stan na 2025 rok jako wyjściowy do tworzenia planu zagospodarowania*

rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w 2025 r. projekt planu był już na formalnym etapie procedury planistycznej – po opiniowaniu i uzgadnianiu. Inwentaryzacja terenu przeprowadzona została w poprzednich latach. Plan nie sankcjonuje w całości stanu istniejącego, gdyż m.in. porządkuje funkcje – mieszkaniową i usługową, wprowadza strefy zieleni, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nakazy, zakazy lub dopuszczenia.

6) uwaga dotyczy: *brak zgody na wybudowanie budynku wielorodzinnego na działce ulicy Słonecznej pomiędzy 5a, a 5b. Pozostawienie terenu zielonego. W przeciwnym wypadku ustalenie takich samych warunków zabudowy dla całego obszaru ulic Słonecznej i Obozowej.*

rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona w zakresie pozostawienia terenu zieleni między budynkami przy ul. Słonecznej 5a i 5b. Plan umożliwia podział działki nr 131 (ark. 23, obr. 39) i ustala parametry pozwalające na zabudowę nowo wydzielonej działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, kontynuując linię zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu działek w bezpośrednim sąsiedztwie od strony ul. Słonecznej (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol 12MN). W 2022 r. dla działki nr 131 wydane zostało pozwolenie na podział zabytku ruchomego (nr 897/2022), w którym Miejski Konserwator Zabytków udzielił zgody na podział nieruchomości. W uzasadnieniu wskazał,

że podział nie wpłynie niekorzystnie na zachowanie ładu przestrzennego zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego. Również w 2022 r. dla przedmiotowej działki Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wydał pozytywną opinię (ZG-AGP.5040.386.2022) dla proponowanego podziału nieruchomości. Działka nr 131 ma również istniejący zjazd od strony ul. Słonecznej.

Nie uwzględniono uwagi również w zakresie ustalenia takich samych wskaźników zabudowy dla całego obszaru ul. Słonecznej i ul. Obozowej jak dla terenu przy ul. Słonecznej 5a i 5b. Na odcinku ul. Słonecznej (między ul. Obronną i Kirchholmską) zabudowa charakteryzuje się m.in. wyższą intensywnością w odróżnieniu do pozostałej części planu. Na terenie 12MN plan uwzględnia istniejącą zabudowę i analogiczne zwiększanie parametrów zabudowy i zagospodarowanie działek dla innych części obszaru planu nie są uzasadnione.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XIX/353/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 27 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
„Grunwald Południe w rejonie ulic Obozowej i Słonecznej” w Poznaniu
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r. – tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 prowadzone będą przez właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2

Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie – finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

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

Załącznik do uchwały Nr XIX/353/IX/2025

Rada Miasta Poznania

z dnia 27 maja 2025 r.

zal_4_353.xml