



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 grudnia 2025 r.

Poz. 9556

UCHWAŁA NR XXVIII/499/IX/2025 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 2 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A, 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. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną planu, zwany dalej "rysunkiem planu", opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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 uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) 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°;

- 5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniające się z otoczenia formą architektury i wysokością, podkreślające kompozycję urbanistyczną i ułatwiające orientację w terenie;
- 6) 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, stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 7) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U i 24MW-U;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U i 13U;
- 5) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 6) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 8) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem PE;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP i 14ZP;
- 10) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 11) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ i 5KDZ;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;
- 15) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KO;
- 16) teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem KOR;
- 17) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE;
- 18) teren gazownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem IG.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 2 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, wiatrołapy, pochylnie oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oraz nie mogą znajdować się w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu, a łączna szerokość wykuszy na jednej elewacji nie może być większa niż 30% długości tej elewacji,

- b) wycofania elewacji frontowej budynku w kondygnacji parteru od obowiązującej linii zabudowy, o nie więcej niż 2 m, z uwzględnieniem lit. c,
- c) wycofania nie więcej niż 20% szerokości elewacji frontowej budynku od obowiązującej linii zabudowy, o nie więcej niż 5 m;
 - 2) lokalizację dominant przestrzennych w strefach dominant wskazanych na rysunku planu, przy czym powierzchnia zabudowy zajęta przez dominantę nie może być mniejsza niż 30% powierzchni danej strefy dominanty;
 - 3) lokalizację akcentów urbanistycznych w strefach akcentów wskazanych na rysunku planu, przy czym powierzchnia zabudowy zajęta przez akcent nie może być mniejsza niż 50% powierzchni danej strefy akcentu;
 - 4) dla terenów: MN, MN-U, MW-U, U, UZ, UE, US, PE, KO, KOR, IE i IG dostęp bezpośredni do dróg publicznych lub poprzez tereny sąsiednie, w tym tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym przez tereny ZP wyłącznie w strefach dojazdu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, z uwzględnieniem § 28;
 - 5) na terenach: MW-U, U, UZ i US, przylegających do innych terenów MW-U lub U, dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy wspólnej linii rozgraniczającej takich terenów lub na więcej niż jednym terenie, w tym na terenach o różnym przeznaczeniu;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych na terenach zabudowy, w tym także poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
 - d) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych i wybiegów dla zwierząt,
 - e) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem terenu KO, jako parkingów, na których każda grupa od 2 do 5 naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów przedzielona jest nie mniej niż 10 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią wysoką,
 - f) na terenach: 5U, 6U, 12U, UE, US, ZP i KOR obiektów kontenerowych lub obiektów związanych z urządzeniem imprez okolicznościowych,
 - g) na terenach: 5U, 12U, UE, US, ZP i KOR powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych,
 - h) na terenach: MN-U, MW-U, U, US, ZP i KOR ogródków gastronomicznych, przy czym wysokość elementów stanowiących wyposażenie ogródka nie może być większa niż 3,5 m,
 - i) na terenach: KDR, KDZ, KDL, KDD, KO, KOR i ZP toalet publicznych o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² ;
 - 7) dopuszczenie zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, w tym o innej funkcji lub innych parametrach zabudowy niż ustalone planem lub położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, lub w strefach zieleni i rekreacji;
 - 8) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu.

§ 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;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń, z wyłączeniem drzew, o których mowa w pkt 4;
- 4) zachowanie drzew chronionych planem, wskazanych na rysunku planu;
- 5) lokalizację rzędów drzew, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

- 6) w strefach zieleni i rekreacji, wskazanych na rysunku planu:
- a) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną, z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
 - b) zakaz lokalizacji budynków, dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów, z wyjątkiem garaży podziemnych,
 - c) dopuszczenie zmiany granic strefy, z zachowaniem jej powierzchni, przy czym co najmniej 30% powierzchni strefy musi pozostać w lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 7) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
- a) dopuszczenie lokalizacji budowli lub 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 terenów ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach:
- a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) na terenach: MN-U, MW-U, U, UZ i US w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana będzie taka zabudowa, 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,
 - c) na terenie 3U w przypadku lokalizacji lokali mieszkalnych w budynku usługowym zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana będzie taka zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
 - e) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 10) strefę ochronną lokalizacji obiektów i urządzeń wolno stojących wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW ze źródeł geotermalnych oraz pomp ciepła, wskazaną na rysunku planu.

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

- 1) ochronę przebiegu śladu Średzkiej Kolei Powiatowej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 318 z dnia 8 sierpnia 1990 r., wskazanego na rysunku planu, poprzez:
- a) wyznaczenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, z zachowaniem elementów torów lub zaznaczeniem ich lokalizacji w nawierzchni na terenach: 7ZP, 10ZP i 14ZP,
- b) zachowanie elementów torów lub zaznaczenie ich lokalizacji w nawierzchni na terenach: 5KDJ, 1KDL, 2KDL, 10KDD i 6KR;

- 2) zachowanie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji elewacji, kątów nachylenia połaci dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia, przy czym dopuszcza się:
- a) przebudowę budynków,
 - b) na terenach: 1MN, 2MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 13MW-U, 19MW-U, 9U, 11U i 13U translokację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) w odniesieniu do budynków zlokalizowanych na terenach 3KDZ i 1KDL, w przypadku kolizji z planowanym układem komunikacyjnym, ich translokację lub odtworzenie odpowiednio na terenach 3MN-U i 13MW-U zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) na terenie 13MW-U zachowanie figury chronionej planem, wskazanej na rysunku planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach: KDR, KDZ, KDL, KDD, ZP, KO i KOR ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni jezdni, stanowisk postojowych, chodników, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, w granicach poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: ZP, KDR, KDZ, KDL, KDD, KR i KOR, z uwzględnieniem § 4 pkt 6 lit. i oraz § 6 pkt 2;
- 2) uwzględnienie ograniczeń dostępu terenów do dróg publicznych KDR i KDZ, wynikających z klasy drogi;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, magistrali wodociągowej, kolektorów sanitarnych i tłocznych, kolektorów deszczowych oraz magistrali ciepłowniczej podziemnej i nadziemnej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach terenów zamkniętych, wskazanych na rysunku planu.

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

- 1) parametry elementów zagospodarowania dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 2) na terenach KR szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) chodników nie mniejszą niż 2 m;
- 3) dla wyznaczonych w planie ciągów, szerokość:
 - a) ciągów pieszo-rowerowych nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) ciągów pieszych nie mniejszą niż 2 m,

- c) ciągów rowerowych nie mniejszą niż 2,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów, o których mowa w pkt 1-3:
 - a) w przypadku istniejących dróg i ciągów niespełniających wymagań, o których mowa w pkt 1-3,
 - b) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania,
 - c) dla jezdni, ze względu na potrzebę uspokojenia ruchu;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, z uwzględnieniem przebiegu:
 - a) tras dla pieszych na terenach dróg,
 - b) tras dla rowerów na terenach: KDR, KDZ i 1KDL,
 - c) tras tramwajowych na terenach: KDR, 1KDZ i 1KDL,
 - d) tras autobusowych na terenach: KDR, KDZ i KDL;
- 6) dopuszczenie na terenach: KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KO i KOR lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego;
- 7) na terenach: 6KDD, 7KDD, 8KDD, 13KD-D, 14KD-D i 6KR zastosowanie rozwiązań umożliwiających uspokojenie ruchu;
- 8) na terenach: KDZ, KDL, KDD i KR, z wyjątkiem terenów wymienionych w pkt 7, dopuszczenie zastosowania rozwiązań umożliwiających uspokojenie ruchu;
- 9) dla terenów dróg dopuszczenie etapowej lokalizacji poszczególnych elementów pasa drogowego i obiektów transportu zbiorowego do czasu docelowego zagospodarowania terenu;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 11-13, 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 każdym 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 każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 32 stanowiska postojowe,
- t) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych,
- u) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-t: 25 stanowisk postojowych;
- 11) 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 każde 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 5 stanowisk postojowych,
- t) na każdych 100 korzystających jednocześnie z obiektów lub terenów sportu i rekreacji: 10 stanowisk postojowych,
- u) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-t: 10 stanowisk postojowych;
- 12) 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;
- 13) 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 każdym 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 100 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych lub rzemieślniczych: 10 stanowisk,
 - s) na każde 1000 m² powierzchni budynków, innych niż wymienione w lit. a-r: 6 stanowisk;
- 14) 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;
- 15) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów równą sumie liczb stanowisk postojowych obliczonych dla poszczególnych funkcji;
- 16) 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;
- 17) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, proporcjonalnie do wartości określonych w pkt 10, 11 i 13, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 18) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 10, 11 i 13.
- § 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowli infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 3) powiązanie budowli infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu;
 - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów budowli infrastruktury technicznej w granicach planu;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem tramwajowej sieci trakcyjnej;

6) w przypadku lokalizacji budowli infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi terenami IE i IG ustala się dla terenów: MW-U, U, UZ, UE, US i PE dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego w postaci wydzielonych terenów infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku terenów stacji paliw płynnych wyłącznie na terenach: 2U, 3U, 4U, 7U i 12U, dla których ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy oraz geometrię dachów odpowiednio jak dla terenu, na którym wydziela się dany teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku pomocniczego jako wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach 1MN i 2MN w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) na terenie 3MN w układzie szeregowym;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, przy czym powierzchnię budynku pomocniczego nie większą niż 60 m² ;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:
 - 8 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
 - 12 m w przypadku zastosowania dachu stromego,
 - b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 4 m;
- 7) dachy płaskie lub strome;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojść i dojazdów:
 - a) na terenie 1MN nie mniejszą niż 700 m² ,
 - b) na terenie 2MN nie mniejszą niż 500 m² ,
 - c) na terenie 3MN nie mniejszą niż 140 m² ;
- 9) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowej wysokości budynków i jednolitej formy dachów.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego, w zabudowie wolno stojącej, z dopuszczeniem lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku pomocniczego, jako wolno stojącego lub dobudowanego do budynku;
- 2) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszczenie usytuowania jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 3) zakaz lokalizacji: szpitali, stacji paliw płynnych, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni, blacharni i lakierni;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%, przy czym powierzchnię budynku pomocniczego nie większą niż 60 m² ;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,7;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, lub usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż:

- 8 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego,
- 12 m w przypadku zastosowania dachu stromego,

b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 4 m;

8) dachy płaskie lub strome;

9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż i dojazdów, nie mniejszą niż 500 m².

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U i 24MW-U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych, lub budynków mieszkalno-usługowych, przy czym wzdłuż pierzei usługowych, wskazanych na rysunku planu, w parterach budynków:

a) nakazuje się sytuowanie lokali użytkowych o funkcji usługowej, na nie mniej niż 60% szerokości danej elewacji,

b) zakazuje się lokalizacji garaży, przy czym dopuszcza się niezbędne wjazdy do i wyjazdy z garaży;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży:

a) podziemnych,

b) nadziemnych jako wbudowanych w budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe o wysokości nie mniejszej niż 9 m i nie mniej niż 3 kondygnacjach nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b oraz z uwzględnieniem pkt 3;

3) na terenach: 10MW-U, 13MW-U, 20MW-U i 21MW-U, dla działek budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego jako towarzyszącego istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym dla takiego budynku pomocniczego:

a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 m²,

b) wysokość nie większą niż 4 m,

c) dachy płaskie lub strome;

4) zakaz lokalizacji:

a) stacji paliw płynnych, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni, blacharni i lakierni,

b) budynków gospodarczych, z uwzględnieniem pkt 3;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) na terenach: 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 12MW-U nie większy niż:

- 35% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
- 45% w przypadku lokalizacji budynków usługowych,

b) na terenach: 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U i 19MW-U nie większy niż 35%,

c) na terenach: 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U i 24MW-U nie większy niż 30%;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) na terenach 1MW-U i 3MW-U:
- nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,45 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,15 w przypadku lokalizacji budynków usługowych,
- b) na terenach: 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U i 7MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,45,
- c) na terenie 4MW-U:
- nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,7 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
 - nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,4 w przypadku lokalizacji budynków usługowych,
- d) na terenie 8MW-U nie mniejszą niż 1,2 i nie większą niż 4,3,
- e) na terenach 9MW-U, 13MW-U i 14MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,6,
- f) na terenie 10MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,9,
- g) na terenie 11MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,65,
- h) na terenie 12MW-U:
- nie mniejszą niż 1,75 i nie większą niż 4,9 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
 - nie mniejszą niż 1,75 i nie większą niż 6,3 w przypadku lokalizacji budynków usługowych,
- i) na terenach 15MW-U i 18MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,75,
- j) na terenie 16MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,25,
- k) na terenach: 17MW-U, 20MW-U i 21MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,5,
- l) na terenie 19MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,45,
- m) na terenach 22MW-U i 24MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,1,
- n) na terenie 23MW-U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,65;
- 8) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 9:
- a) na terenach: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 11MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 16MW-U, 19MW-U, 22MW-U i 24MW-U nie większą niż 24 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefach podwyższonej zabudowy nie większą niż 25 m, a w przypadku budynków mieszkalnych w tych strefach nie większą niż 27 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych,
- b) na terenach: 10MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 20MW-U, 21MW-U i 23MW-U nie większą niż 18 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefach podwyższonej zabudowy nie większą niż 21 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
- c) na terenie 12MW-U nie większą niż 47 m i nie więcej niż 14 kondygnacji nadziemnych oraz nie mniejszą niż 35 m i nie mniej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
- d) w strefie dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U nie większą niż 47 m i nie więcej niż 14 kondygnacji nadziemnych oraz nie mniejszą niż 35 m, i nie mniej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
- e) w strefach akcentów urbanistycznych:
- na terenie 4MW-U nie większą niż 38 m i nie więcej niż 11 kondygnacji nadziemnych,
 - na terenach: 9MW-U, 11MW-U i 14MW-U nie większą niż 34 m i nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych,

- na terenie 10MW-U nie większą niż 31 m i nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych,
- na terenie 23MW-U nie większą niż 24 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
- 9) w przypadku budynków o wysokości większej niż 5 kondygnacji nadziemnych wycofanie od strony terenów: US, KDZ, KDL, KDD, KR, KOR i ZP najwyższej kondygnacji o nie mniej niż 2 m, z wyłączeniem stref dominat przestrzennych i akcentów urbanistycznych;
- 10) dachy płaskie;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów:
 - a) na terenach: 1MW-U, 10MW-U, 14MW-U, 21MW-U, 22MW-U i 24MW-U nie mniejszą niż 4000 m²,
 - b) na terenach: 2MW-U, 3MW-U, 8MW-U, 12MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 20MW-U i 23MW-U zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających,
 - c) na terenach: 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 9MW-U, 11MW-U, 13MW-U, 16MW-U, 18MW-U i 19MW-U, nie mniejszą niż 6000 m².

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, przy czym na terenie 5U wyłącznie usług kultury i rozrywki, z dopuszczeniem usług oświaty, gastronomii lub sportu i rekreacji na nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym na terenie 3U, na nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) stacji paliw płynnych i myjni na terenach: 2U, 3U, 4U, 7U i 12U,
 - c) stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, blacharni i lakierni, na terenie 12U,
 - d) garaży podziemnych,
 - e) na terenach: 7U, 8U, 9U, 12U i 13U garaży nadziemnych,
 - f) na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 10U i 11U garaży nadziemnych jako wbudowanych w budynki usługowe o wysokości nie mniejszej niż 9 m i nie mniej niż 3 kondygnacjach nadziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 6U, 7U, 10U, 12U i 13U szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli,
 - b) na terenach 9U i 11U szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach: 1U, 2U, 3U i 7U nie większy niż 45%,
 - b) na terenach 5U i 13U nie większy niż 30%,
 - c) na terenach: 4U, 6U, 10U i 11U nie większy niż 35%,
 - d) na terenie 8U nie większy niż 50%,
 - e) na terenie 9U nie większy niż 65%,
 - f) na terenie 12U nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) na terenie 1U nie mniejszą niż 1,7 i nie większą niż 6,3,
 - b) na terenie 2U nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 3,9,
 - c) na terenie 3U nie mniejszą niż 0,5 i nie większą niż 4,2,
 - d) na terenach 4U i 11U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,4,
 - e) na terenie 5U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2,
 - f) na terenie 6U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,1,
 - g) na terenie 7U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,8,
 - h) na terenie 8U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,
 - i) na terenie 9U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,9,
 - j) na terenie 10U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,45,
 - k) na terenie 12U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,8,
 - l) na terenie 13U nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) na terenach: 1U, 2U i 3U nie większą niż 34 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych, przy czym:
 - w strefie dominanty przestrzennej na terenie 1U nie większą niż 60 m i nie więcej niż 14 kondygnacji nadziemnych oraz nie mniejszą niż 39 m i nie mniej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
 - w strefie akcentu urbanistycznego na terenie 2U nie większą niż 39 m i nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
 - w strefie akcentu urbanistycznego na terenie 3U nie większą niż 46 m i nie więcej niż 13 kondygnacji nadziemnych,
 - b) na terenach: 4U, 5U, 7U i 11U nie większą niż 17 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenach: 6U, 8U i 9U nie większą niż 26 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
 - d) na terenach 10U i 12U nie większą niż 30 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,
 - e) na terenie 13U nie większą niż 12,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy o dowolnej geometrii;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów:
- a) na terenach: 1U, 4U, 5U, 6U, 7U, 9U, 10U, 11U i 13U zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających,
 - b) na terenach 2U i 3U nie mniejszą niż 3000 m²,
 - c) na terenach 8U i 12U nie mniejszą niż 4000 m².
- § 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się:
- 1) lokalizację budynku usługowego opieki zdrowotnej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków towarzyszących, związanych z funkcją opieki zdrowotnej,
 - b) garaży podziemnych;
 - 3) zakaz lokalizacji domów pomocy społecznej;
 - 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;

- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,1;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 25 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 8) dachy o dowolnej geometrii;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację budynku usługowego – usług edukacji, w tym przedszkola, oraz związanych z nimi urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych – usług opieki nad dziećmi, usług kultury,
 - b) budynków towarzyszących, związanych z funkcją edukacji i kultury;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynku sportowo-rekreacyjnego,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym placów zabaw i boisk sportowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a, usług kultury i rozrywki, edukacji, nauki i gastronomii na nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej,
 - b) garaży podziemnych;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,75;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 13 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację wolno stojących obiektów budowlanych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW ze źródeł geotermalnych lub pomp ciepła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych oraz magazynów energii;
- 3) dopuszczenie lokalizacji poza liniami zabudowy:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości nie większej niż 4 m dla dachu płaskiego albo 5 m dla dachu stromego,
- b) obiektów budowlanych związanych z obsługą terenu, o powierzchni nie większej niż 20 m², wysokości nie większej niż 3 m i dachu płaskim;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,005 i nie większą niż 0,9;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 8) dachy o dowolnej geometrii;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację parku lub skweru;
- 2) uwzględnienie istniejącej zieleni wysokiej w ramach kształtowania zieleni urządzonej;
- 3) na terenach 2ZP i 4ZP dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych na nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 4) na terenach 4ZP i 14ZP w strefach dojazdu, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, dopuszczenie lokalizacji dojazdu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenach: 1ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP i 14ZP nie mniejszy niż 60%, w tym co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka,
- b) na terenach 2ZP i 4ZP nie mniejszy niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

§ 21. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDR, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD ustala się:

- 1) klasy dróg publicznych:
- a) na terenie KDR – drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- b) na terenach KDZ – drogę klasy zbiorczej,
- c) na terenach KDL – drogę klasy lokalnej,
- d) na terenach KDD – drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 22. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną z lokalizacją jezdni i dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) lokalizację naziemnego lub podziemnego parkingu związanego z obsługą pasażerów transportu zbiorowego, jako elementu węzła przesiadkowego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację placu miejskiego lub rynku;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację obiektu stacji elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,75;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

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

- 1) lokalizację stacji gazowej;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,25;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających.

§ 27. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację budowli lub urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, ustala się:

- 1) na terenie 1MN:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²,

- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18 m dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie wolno stojącym, a 12 m dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 2) na terenie 2MN:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 18 m dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie wolno stojącym, a 12 m dla działek przeznaczonych pod zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) na terenie 3MN:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 140 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 5,5 m;
- 4) na terenach: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 5) na terenach: 1MW-U, 10MW-U, 14MW-U, 21MW-U, 22MW-U i 24MW-U:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m;
- 6) na terenach: 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 9MW-U, 11MW-U, 13MW-U, 16MW-U, 18MW-U i 19MW-U:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 6000 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 45 m;
- 7) na terenach 2U i 3U:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 25 m;
- 8) na terenach 8U i 12U:
- a) powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m²,
- b) szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m;
- 9) na terenach: 2MW-U, 3MW-U, 8MW-U, 12MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 20MW-U, 23MW-U, 1U, 4U, 5U, 6U, 7U, 9U, 10U, 11U, 13U, UZ, UE, US, PE, ZP, KO, KOR, IE i IG powierzchnię zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 10) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°, z dopuszczeniem zastosowania dowolnego kąta położenia granic w stosunku do przyległych dróg wewnętrznych zakończonych placem do zawracania.

§ 28. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się dla terenu PE, do czasu realizacji ustalonej planem drogi publicznej na terenie 3KDZ, dostęp do drogi publicznej na terenie 8KDD poprzez tereny: 3KDZ, 8ZP i 1MN-U.

§ 29. 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%.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 31. 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 ULIC ROMANA MAYA I STAROLEKIEJ W POZNANIU – CZĘŚĆ A



Legenda

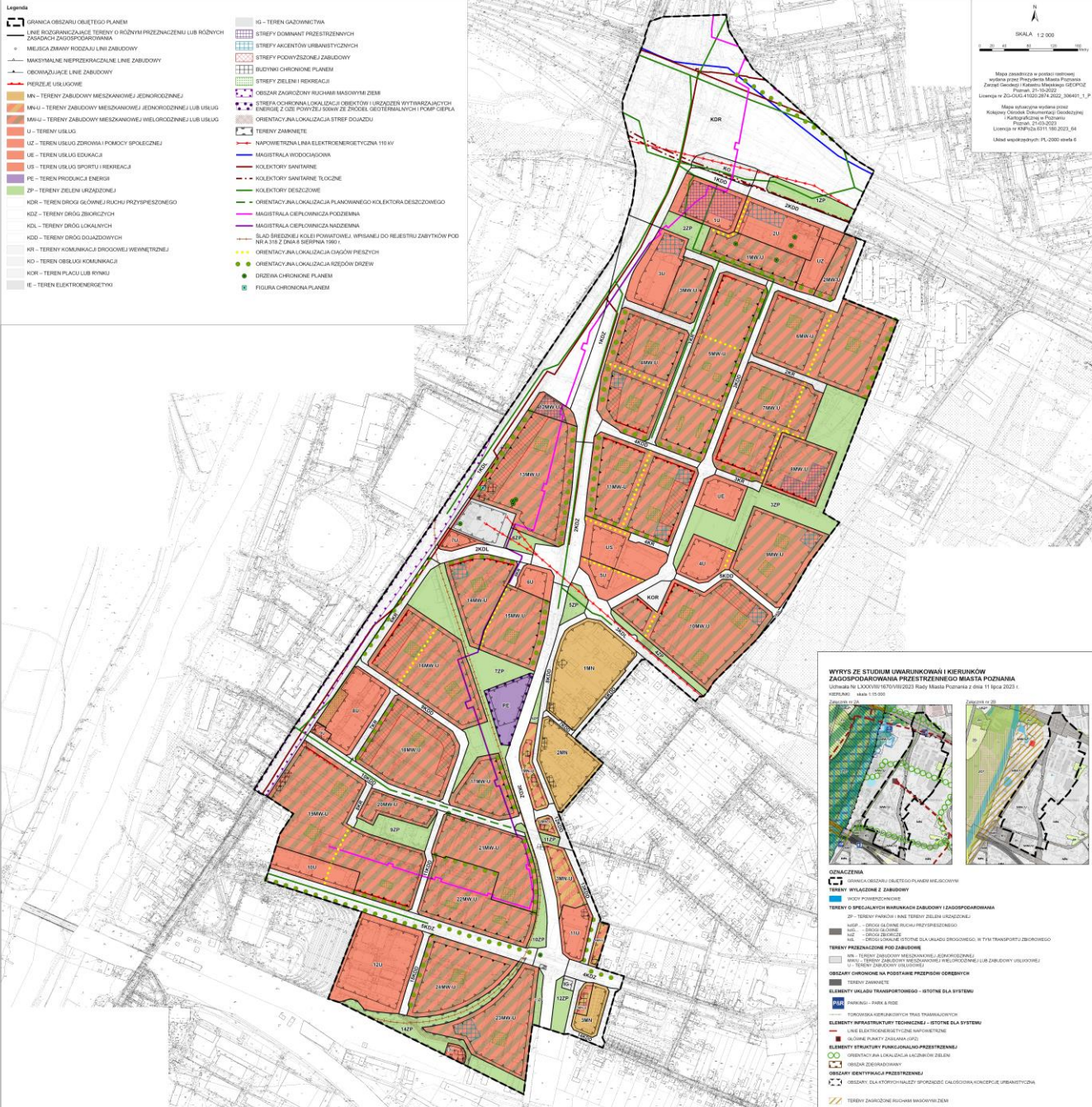
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZCZĄNKOWANIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MIEJSCA ZMIANY PODZIAŁU LUB ZABUDOWY
- MASYWALNE NIEPRZERWANE LINIE ZABUDOWY
- OBRÓBKA LINIE ZABUDOWY
- PRZEZIECIE ULKOWE
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKAWKOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MWU – TERENY ZABUDOWY MIESZKAWKOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TERENY USŁUG
- UZ – TERENY USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- UE – TERENY USŁUG EDUKACJA
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJA
- PE – TERENY PRODUKCJA ENERGII
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZENI
- KDR – TERENY DRÓG GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPEŁONEGO
- KDL – TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDS – TERENY DRÓG DOŁĄCZAJĄCYCH
- KOL – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEJŚCIOWEJ
- KO – TERENY OBSZARU KOMUNIKACJI
- KOR – TERENY PLACU LUB WYNIKU
- IE – TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IG – TERENY GAZOWNICTWA
- STREFA DOMINANT PRZESTRZENNYCH
- STREFA AKCENTÓW URBANISTYCZNYCH
- STREFA PODWYŻSZONEJ ZABUDOWY
- BUDYNKI CHRONIONE PLANEM
- STREPY ZIELENI I REKREACJI
- OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYM ZDM
- STREFA CHRONIONA LOKALIZACJI OBIEKTÓW URZĄDZEN WYTWORZĄCYCH ENERGIĘ Z GŁÓWNYCH ŹRÓDEŁ ŚROTEKALNYCH I POMP GŁĘBIA
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA STREF DOZAJDU
- TERENY ZAKRYTE
- NAPIĘTYCHNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- MAGISTRALA WODOCIĄCZNA
- KOLEKTORY SANITARNE
- KOLEKTORY SANITARNE TŁOCZNE
- KOLEKTORY DESZCZOWE
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA PLANOWANEGO KOLEKTORA DESZCZOWEGO
- MAGISTRALA Ciepłownicza PODZIEMNA
- MAGISTRALA Ciepłownicza NADZIEMNA
- SIŁA ŚRODKOWA I KOLEJ POWIATOWA WPIRANE DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR A.318 Z DNIA 4 SIERPNIA 1961 R.
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA OGIĄSÓW PRZESNYCH
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA ZĘDÓW DRZEW
- DZIEŁA CHRONIONE PLANEM
- GŁĘBIA CHRONIONA PLANEM

SKALA 1:2 000

Miasto zrealizacja w projekcie studium wyliczenia przez Powiatowy Mała Poznań, Zespół Centralny i Kierownik: Maciej Górecki, Licencja nr 205-0105-4102-2014-2022_200405_1_P

Miasto zrealizacja w projekcie studium wyliczenia przez Powiatowy Mała Poznań, Kierownik: Maciej Górecki, Licencja nr 205-0105-4102-2014-2022_200405_1_P

Układ współrzędnych: PL 2000, skala 0



WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNAŃA
 ul. Romana Maja i ul. Starolekiej, Powiat Poznań z dnia 11 lipca 2023 r.
 WYRYS: skala 1:10 000

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- WYKŁADKOWE
- TERENY O SPECYFICZNYCH WYMAGANIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- ZP – TERENY PARKÓW I INNE TERENY ZIELENI ŚRODKOWEJ
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKAWKOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MWU – TERENY ZABUDOWY MIESZKAWKOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TERENY USŁUG
- UZ – TERENY USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- UE – TERENY USŁUG EDUKACJA
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJA
- PE – TERENY PRODUKCJA ENERGII
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZENI
- KDR – TERENY DRÓG GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPEŁONEGO
- KDL – TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDS – TERENY DRÓG DOŁĄCZAJĄCYCH
- KOL – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEJŚCIOWEJ
- KO – TERENY OBSZARU KOMUNIKACJI
- KOR – TERENY PLACU LUB WYNIKU
- IE – TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IG – TERENY GAZOWNICTWA
- STREFA DOMINANT PRZESTRZENNYCH
- STREFA AKCENTÓW URBANISTYCZNYCH
- STREFA PODWYŻSZONEJ ZABUDOWY
- BUDYNKI CHRONIONE PLANEM
- STREPY ZIELENI I REKREACJI
- OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYM ZDM
- STREFA CHRONIONA LOKALIZACJI OBIEKTÓW URZĄDZEN WYTWORZĄCYCH ENERGIĘ Z GŁÓWNYCH ŹRÓDEŁ ŚROTEKALNYCH I POMP GŁĘBIA
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA STREF DOZAJDU
- TERENY ZAKRYTE
- NAPIĘTYCHNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- MAGISTRALA WODOCIĄCZNA
- KOLEKTORY SANITARNE
- KOLEKTORY SANITARNE TŁOCZNE
- KOLEKTORY DESZCZOWE
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA PLANOWANEGO KOLEKTORA DESZCZOWEGO
- MAGISTRALA Ciepłownicza PODZIEMNA
- MAGISTRALA Ciepłownicza NADZIEMNA
- SIŁA ŚRODKOWA I KOLEJ POWIATOWA WPIRANE DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR A.318 Z DNIA 4 SIERPNIA 1961 R.
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA OGIĄSÓW PRZESNYCH
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA ZĘDÓW DRZEW
- DZIEŁA CHRONIONE PLANEM
- GŁĘBIA CHRONIONA PLANEM

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – STOPNIE DLA SYSTEMU

- LINA ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘTYCHNA
- GŁÓWNE PUNKTY DOŁĄCZANIA (GPD)
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ
- ORIENTACJA NA LOKALIZACJA ZIELENI
- OBSZAR DOZAJDU
- OBSZAR WENTYLACJA PRZESTRZENNA
- OBSZAR DLA FOTOWOLTAIKI: SPÓWZCZĘCIE CAŁOŚCIOWA KONCEPCJA URBANISTYCZNA
- TERENY ZABUDOWY RUCHAMI MASOWYM ZDM

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXVIII/499/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 2 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A.

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

Uwagi wniesione przez ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań.

1. **treść uwagi:** *W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wyglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej – część A w Poznaniu (zwanego dalej: „Planem”) informujemy, iż dokument opiniujemy negatywnie i wnioskujemy o wprowadzenie do projektu Planu zagospodarowania przestrzennego zapisów wymienionych w pkt. 7.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. W związku z powyższym wnosimy aby na rysunku planu na terenie „IE” nie była określona nieprzekraczalna linia zabudowy, ponieważ w przyszłości utrudni to możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji stacji WN/SN Starołęka.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie elektroenergetyki IE jest konieczna ze względu na lokalizację istniejącego budynku, który w przyszłości może zostać rozbudowany. Może też nastąpić potrzeba budowy kolejnego budynku. Linie zabudowy nie odnoszą się do budowli infrastruktury technicznej.

2. **treść uwagi:** *Wnioskujemy aby w § 25 poprawić zapisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy na terenie „IE” na następujące: udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Wyznaczony w projekcie planu 25% udział powierzchni zabudowy (zamiast 50% wskazanego w uwadze) na terenie elektroenergetyki IE umożliwi rozbudowę istniejącego budynku (stanowi on ok. 13% terenu IE) lub realizację kolejnego, podobnej wielkości. Również wyznaczony 25% udział powierzchni biologicznie czynnej (zamiast 15% wskazanego w uwadze) nie przeszkodzi w potencjalnej rozbudowie infrastruktury. Postulowane w uwadze parametry, przy znacznej powierzchni terenu IE, mogłyby doprowadzić do powstania budynku o zbyt dużej kubaturze, ingerującej w ład przestrzenny planowanego otoczenia.

3. **treść uwagi:** *Należy wyznaczyć teren „IE” na obszarze oznaczonym symbolem „IU” w miejscu istniejącej wolnostojącej stacji transformatorowej nr MST1718.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Na terenie usług IU nie wyznaczono osobnego terenu elektroenergetyki IE dla stacji transformatorowej nr MST 1718, ponieważ nie wydzielono dotąd działki geodezyjnej pod tę stację. Zapisy uchwały dopuszczają natomiast możliwość przeznaczenia w przyszłości działki pod stację transformatorową. Ponadto docelowa realizacja dominanty przestrzennej (o wysokości 10-14 kondygnacji), np. z funkcją biurową, może całkowicie przekształcić istniejące zagospodarowanie terenu IU.

4. **treść uwagi:** *Na rysunku planu należy zaznaczyć i zwymiarować pasy technologiczne linii napowietrznych WN-110 kV (po 11 m po każdej ze stron od osi linii lub osi toru linii w przypadku linii dwutorowej).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Pasy technologiczne dla linii napowietrznych WN-110 kV sankcjonowane są poprzez odsunięcie linii zabudowy na odległość wskazywaną w dokumentach spółki Enea, tj. po 11 m po każdej ze stron od osi linii. Ponadto w § 9 w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, w tym m.in. napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazanej na rysunku planu.

§ 2

Uwaga wniesione przez Radę Osiedla Starołęka-Minikowo.

treść uwagi: *Wnioskuje się o zachowanie ceglanej ściany budynku zlokalizowanego przy ulicy Bystrej (adres ul. Starołęcka [■]) będącego pozostałością po zabudowaniach fabryki „Przemysł*

Smolowcowy Spółka z o.o. dawniej Lindenberg” jako elementu materialnego dziedzictwa kulturowego i świadectwa rozwoju przemysłowej Starołęki z przełomu XIX i XX w. Wnioskuje się o nakaz wkomponowania ceglano-murwego elewację budynku wielorodzinnego, gdzie w części parteru przewidziano funkcję usługową, z dopuszczeniem do przekroczenia obowiązującej linii zabudowy oraz dopuszczeniem odtworzenia okien od strony ulicy Bystrej w miejscu zamurowanych obecnie otworów okiennych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Ceglana ściana budynku zlokalizowanego przy ul. Bystrej nie została wskazana do ochrony planem przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

§ 3

Uwaga wniesiona przez Al Pari s.j. Przedsiębiorstwo Handlu Opalem.

treść uwagi: *Wersja planu przedłożona do publicznego wglądu w kontekście zmian dokonanych w wyniku II etapu konsultacji projektu mpzp w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu, lecz przede wszystkim jej szczegółowe omówienie w ramach dyskusji publicznej, która odbyła się 8 września br. – upoważniają nas do przekazania następującej uwagi do projektu:*

Kształtujący się już prawie ostatecznie plan zagospodarowania tego obszaru cechuje harmonia między podstawowymi kierunkami jego przeznaczenia tj. zabudową mieszkaniową wielorodzinną, istniejącą zabudową jednorodzinną oraz towarzyszącą im zabudową usługową z umiejętnie zaplanowanymi uzupełniającymi kierunkami przeznaczenia jak zieleni tereny sportu, komunikacji i infrastruktury technicznej. Analiza zaprezentowanego modelu pt. „przykłady zagospodarowania usług centrowych” zwraca uwagę na odstępstwo od harmonijnego usytuowania zabudowy usługowej na części wschodniej wzdłuż ulicy Nowa Romana Maya /tereny 4U, 5U, US, UE, KOR/ i pozostawienie niewielkiego terenu 6U po stronie zachodniej ulicy Nowa Romana Maya, po przeciwległej stronie usytuowanego tam ronda.

W związku z wyjęciem spod ochrony znajdującego się na terenie 6U budynku starej kotłowni oraz w związku z kilkunastoletnimi bezowocnymi, bezskutecznymi staraniami o jego zagospodarowanie, obiekt ten, z racji stanowienia zagrożenia katastrofą budowlaną, musi zostać rozebrany, a w tej sytuacji przeznaczenie terenu 6U wyłącznie pod usługi przede wszystkim zakłóca harmonię całego projektu, może powodować chaos komunikacyjny, gdy po przeciwległej stronie ronda znajdować się będą konkurencyjne branże.

Przedstawiając powyższe ponawiamy naszą prośbę o potraktowanie terenu 6U leżącego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 15MWU i 14MWU – również jako terenu MW/U. Za pozostawieniem terenu 6U jako terenu pod usługi nie przemawia dziś żaden interes publiczny a dotychczasowa wersja w nieuzasadniony sposób ogranicza nasze prawo własności w tym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przychylnie ustosunkowanie się do naszej prośby powinno stanowić formę rekompensaty za przeznaczenie pod drogi 22 % powierzchni należącej dziś do nas działki 21 obręb Starołęka oraz prawie 9 % działki 24/1 obręb Starołęka oraz za obniżenie, w stosunku do pierwotnej wersji planu, wysokości zabudowy na terenie 15MWU w efekcie interwencji Rady Osiedla.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Lokalizacja terenu usług 6U jest korzystna ze względu na konieczność zabezpieczenia funkcji usługowych dla tak dużego, projektowanego osiedla na Starołęce, szczególnie w jego centrum. Usługi te będą zlokalizowane przy skrzyżowaniu projektowanej tzw. ul. Nowej Romana Maya z nowo wyznaczoną drogą lokalną 2KDL, biegnącą w kierunku zaplanowanych osiedli nadwarciańskich, tzw. Portowa. Ponadto wytworzenie miejsca usług centrotwórczych w tej okolicy zostało wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.).

§ 4

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

treść uwagi: *Jestem właścicielką nieruchomości przy ul. Bystrej ■ w Poznaniu (działka ewidencyjna nr 30 z obrębu 0011 Starołęka).*

Zgodnie z projektem planu nieruchomość przy ul. Bystrej ■ będzie się znajdować w granicach terenów elementarnych:

- 3KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej (nowa ul. Romana Maya),*
- 12KDD – droga publiczna klasy dojazdowej (łącznik pomiędzy nową ul. Romana Maya i starą ul. Romana Maya),*
- 1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,*
- 2MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.*

WNIOSEK

Wnoszę o zdjęcie ochrony planem budynku przy ul. Bystrej ■ i przy ul. Bystrej ■

UZASADNIENIE

Przeważająca część nieruchomości przy ul. Bystrej ■ zgodnie z projektem planu podlegać będzie wywłaszczeniu (na potrzeby drogi publicznej w granicach terenów elementarnych 3KDZ, 12KDD oraz północno-zachodni fragment działki, oddzielony od pozostałej części nieruchomości w/w drogami publicznymi i z tego powodu niemożliwy do racjonalnego zagospodarowania – w granicach terenu elementarnego 1MN-U). Wywłaszczenie będzie realizowane bądź poprzez podział nieruchomości przez właściciela obejmujący wydzielenie działki pod drogę publiczną, realizowany w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z czym wiązać się będzie przejęcie działek przez Gminę za odszkodowaniem), bądź w trybie specu stawy drogowej, w ramach realizacji inwestycji budowy drogi publicznej.

Po wywłaszczeniu, nieruchomość przy ul. Bystrej ■ zostanie ograniczona do fragmentu działki wokół budynku mieszkalnego, pozostającego w granicach terenu elementarnego o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi 2MN-U.

Nieruchomość przy ul. Bystrej ■ zabudowana jest „poniemieckim” budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Budynek przy ul. Bystrej ■ połączony jest funkcjonalnie z budynkiem sąsiednim. Przy ul. Bystrej ■ (własność Gminy). Istnieje tylko jedno wejście do obu budynków, które znajduje się na mojej części nieruchomości (w granicach działki nr 30 obręb 0011 Staroleka).

Budynek przy ul. Bystrej ■ nie jest samodzielny – wejście do budynku odbywa się poprzez moją nieruchomość.

Korytarz oraz klatka schodowa prowadząca do pomieszczeń na poddaszu (przynależnych do Bystrej ■ i oddzielnie do Bystrej ■), znajdują się również na mojej części nieruchomości.

Zapisy przyszłego m.p.z.p. dodatkowo skomplikują istniejący stan nieruchomości poprzez wprowadzenie ograniczeń przewidzianych w § 6 pkt 2 projektu planu.

Projekt m.p.z.p. przewiduje (§ 6 pkt 2):

„zachowanie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu, poprzez zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji elewacji, kątów nachylenia połaci dachowych oraz historycznych detali architektonicznych, z dopuszczeniem ich odtworzenia i uzupełnienia, przy czym dopuszcza się na terenach: (...) 2MN-U, (...), translokację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

Finalnie doprowadzi to do powstania martwej strefy, niemożliwej do racjonalnego zagospodarowania z uwagi na różną strukturę własnościową (moja część jako własność prywatna oraz część będąca własnością Gminy która nie może funkcjonować samodzielnie).

Efektem tej patowej sytuacji będzie funkcjonujący przedwojenny budynek, który będzie podlegał

coraz większej degradacji (oraz wymagał coraz większych bezproduktywnych nakładów z mojej strony oraz ze strony Gminy) – zwłaszcza gdy inwestycja budowy drogi nowej Romana Maya nie będzie realizowana w krótkiej perspektywie czasowej. Gospodarowanie nieruchomością będzie napotykać dodatkowe ograniczenia i będzie utrudnione z uwagi na wskazaną wyżej ochronę planu dla budynków zlokalizowanych w terenie elementarnym 2MN-U, przy ul. Bystrej ■ i przy ul. Bystrej ■.

Uchwalenie w przyszłym planie zapisu o zachowaniu budynków chronionych planem na terenie 2MN-U, może znacząco ograniczyć uregulowanie, a następnie zagospodarowanie nieruchomości.

Przewidziane w § 6 pkt 2 projektu planu zapisy nakładają ograniczenia i będą się wiązać z negatywnymi skutkami finansowymi dla potencjalnego inwestora, co znacząco ograniczy możliwości inwestycyjne nieruchomości.

W konsekwencji powyższego, na skutek wejścia w życie opracowywanego planu miejscowego w proponowanym kształcie, wartość mojej nieruchomości, a także jej potencjał inwestycyjny, ulegną drastycznemu zmniejszeniu.

Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Pozostawiono ochronę dla budynku przy ul. Bystrej ■ i ■, ponieważ wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazany do ochrony wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Równocześnie na wniosek osoby fizycznej Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania prowadzi postępowanie w sprawie zasadności nabycia działki nr 30, ark. 02, obręb Starołęka do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 5

Uwaga wniesiona przez KART Sp. z o.o.

treść uwagi: Wnioskuje o korektę w przygotowywanym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru przy ul. R Maya 1 dla działki nr 2/2 obręb Żegrze. Działka przylega do działki nr 3, (użytkownikiem jest druga nasza spółka Mat-Oil sp. z o.o.), która to jest zabudowana stacją paliw. Planujemy wybudować na działce nr 2/2 bezdotykową myjnię samochodową. Myjnia byłaby obiektem pożądanym przy tak dużym osiedlu mieszkaniowym komponowałby się z sąsiednią stacją paliw. Wg. mojej wiedzy przy rzeczonyj działce jest planowana droga. Proszę o skorygowanie Planu w ten sposób, ażeby umożliwić przeprowadzenie inwestycji w postaci budowy myjni samochodowej. Złożyłem w tej sprawie

pismo do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w grudniu 2024, lecz do dzisiaj pozostało bez odpowiedzi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Ze względu na specyficzną geometrię, działka nr 2/2 (wąski trójkąt) została w dużej mierze przeznaczona pod drogę dojazdową 5KDD. Projektowana droga 5KDD umożliwi skrócenie dojazdu do szkoły podstawowej zaplanowanej w uchwalonym, sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu (uchwała Nr XI/156/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 14 maja 2019 r.). Zmiana przebiegu tej drogi została wprowadzona po II konsultacjach społecznych w celu zachowania istniejącej obok stacji paliw. Jednocześnie uwzględniono konieczność oddzielenia tej stacji drogą od planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

§ 6

Uwaga wniesiona przez Mat-Oil Sp. z o.o.

treść uwagi: *Wnioskuje o korektę w przygotowywanym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla przy ul. R. Maya 1 dotychczasowego przeznaczenia dla działki nr 3 obręb Żegrze. Stacja Paliw jest obiektem użyteczności publicznej i jest obiektem pożądanym przy planowanym, tak dużym osiedlu mieszkaniowym.*

Wg. mojej wiedzy przez działkę prowadzona ma być droga. Proszę o skorygowanie Planu w ten sposób, ażeby umożliwić dalsze funkcjonowanie stacji. Złożyłem w tej sprawie pismo do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w grudniu 2024, lecz do dzisiaj pozostało bez odpowiedzi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Projektowana droga 15KDD umożliwi skrócenie dojazdu do szkoły podstawowej zaplanowanej w uchwalonym, sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Unii Lubelskiej w Poznaniu (uchwała Nr XI/156/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 14 maja 2019 r.). Po II konsultacjach społecznych została wprowadzona zmiana przebiegu tej drogi w celu zachowania istniejącej stacji paliw. Jednocześnie uwzględniono konieczność oddzielenia tej stacji drogą od planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

§ 7

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

treść uwagi: *Wnoszę o zmianę poniższych parametrów i ustalenie:*

- maksymalnej powierzchni zabudowy 40%
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 25%
- maksymalnej wysokości zabudowy 40m i 12 kondygnacji nadziemnych
- intensywność zabudowy min. 0,1, maksymalnie 4,0
- usunięcie z planu drogi wewnętrznej (oznaczonej w projekcie MPZP symbolem 8KR), która zlokalizowana jest na prywatnej działce o identyfikatorze nr 306401_1.0011.AR_04.2/4 (wprowadzenie tej drogi stanowi ograniczenie i straty dla Właściciela, wobec czego zgłasza on sprzeciw)
- usunięcie strefy „zieleni i rekreacji” z konkretnej lokalizacji – możliwość lokalizacji takiej strefy w dowolnym miejscu działki
- zmniejszenie minimalnej powierzchni zieleni wysokiej do 5%.
- usunięcie zapisu o konieczności zapewnienia 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny – w zamian zapis: 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny (uzasadnieniem jest lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku tramwajowego).
- Budynki chronione planem – zlokalizowane na ul. Starołęckiej ■ i ■ – dopuszczenie zmian budynków wg opinii konserwatora (w załączeniu).

dla działek nr:

- 306401_1.0011.AR_04.1/3, (działka nr 1/3, arkusz04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.2/1. (działka nr 2/1, arkusz 04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.2/4, (działka nr 2/4, arkusz 04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.3/2, (działka nr 3/2, arkusz 04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.3/1, (działka nr 3/1, arkusz 04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.4/1, (działka nr 4/1, arkusz 04, obręb: Starołęka)
- 306401_1.0011.AR_04.1/5. (działka nr 1/5, arkusz 04, obręb: Starołęka)

zlokalizowanych w strefie planistycznej 19MW-U.

Wniosek uzasadniam istniejącą zabudową w bliskim sąsiedztwie, która charakteryzuje się parametrami zbliżonymi do wnioskowanych.

Zalączę analizę urbanistyczną, dotyczącą przedmiotowego obszaru.

UZASADNIENIE uwagi do projektu aktu planowania przestrzennego (Tda – projekt mpzp w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A)

Uwaga dotyczy zmiany ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania oraz parametrów zabudowy terenu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 19MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), na działkach nr 1/3, 2/1, 2/4, 3/2, 3/1, 4/1, 1/5 ark.4, obręb Starołęka, zlokalizowanych w rejonie ul. Bystrej w Poznaniu.

Dla w/w działek w projekcie planu zapisano m.in. następujące ustalenia:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych, lub budynków mieszkalno-usługowych,*
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych,*
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, w tym co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić zieleń wysoka;*
- 4) naziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,45,*
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 24 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym w strefach podwyższonej zabudowy nie większą niż 25 m, a w przypadku budynków mieszkalnych w tych strefach nie większą niż 27 m i nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych,*
- 6) drogę wewnętrzną z lokalizacją jezdni i dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego 8KDR,*
- 7) strefy zieleni i rekreacji oznaczone na rysunku planu,*
- 8) parkowanie -na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko.*

Zamierzenie inwestycyjne polega na lokalizacji na w/w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z funkcjami uzupełniającymi, co jest zgodne z ustaleniami w projekcie planu. Natomiast ustalenia, dotyczące niektórych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie pokrywają się z oczekiwaniami Inwestora/ właściciela terenu.

W celu wykazania zasadności uwagi oparto się na art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024 poz. 1130)., mającym zastosowanie przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, określającym przesłanki wydania WZiZT, z wykorzystaniem zasady „dobrego sąsiedztwa”.

Poniżej uproszczona analiza przestrzenna w zakresie proponowanych zmian w projekcie planu, pozwalająca na obiektywne ustosunkowanie się do proponowanych rozwiązań.

Analizę funkcji oraz zasadniczych cech zabudowy zagospodarowania terenu przeprowadzono w promieniu 430 m od granic obszaru działki budowlanej, której dotyczy wniosek do planu (co stanowi trzykrotność frontu działki).

1. Sposób zagospodarowania oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym

Funkcje

W obszarze analizowanym występują różne typy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa oraz przemysłowa.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, przy ul. Fortecznej znajdują się tereny o funkcji biurowej, użyteczności publicznej, handlowej, a także tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przeznaczenie terenu w projekcie planu pod funkcje mieszkalno-usługowe stanowi spełnienie warunku kontynuacji zabudowy w zakresie funkcji.

Powierzchnia zabudowy

Najwyższe wskaźniki powierzchni zabudowy można odnotować w rejonie ul. Fortecznej i Staroleńskiej na terenach o funkcji usługowej:

- 52,59% Forteczna 3, Edica Sp.z o.o.

- 62% Forteczna 19a, Medasept SA

- 49% Forteczna 23/25, Promostal

- 50,62% Staroleńska 20, Zakład Usług technicznych,

- 51,89% Staroleńska 42D, Poczta Polska,

- 46,86% Staroleńska 42, Centrum medyczne,

- 43,37% Staroleńska, Instytut biotechnologii

przy ulicy Bystrej i 15 15a, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki funkcjonuje Turbes International, gdzie powierzchnia zabudowy wynosi 39,24%

Zatem zwiększenie w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy do 40% powierzchni terenu objętego uwagą do projektu planu znajduje uzasadnienie.

Szczegółowe zestawienie powierzchni zabudowy w tabeli nr 1

Wysokość zabudowy

Między rzeką Wartą, a ul. Staroleńską wysokość zabudowy dochodzi do 30m.

Najwyższym budynkiem w obszarze analizowanym jest budynek biurowy VIA_Polonia o wysokości 40,7 m. Zlokalizowany jest przy ul. Bystrej 7 i znajduje się kilka metrów od przedmiotowej nieruchomości (po drugiej stronie ulicy), tym samym spełnia całkowicie warunek „dobrego sąsiedztwa” w zakresie wysokości.

Zatem zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu objętego uwagą do 40m i 12 kondygnacji naziemnych jest uzasadnione.

Szczegółowe zestawienie wysokości i ilości kondygnacji w tabeli nr 1

Intensywność zabudowy

Jedne z wyższych naziemnych wskaźników intensywności zabudowy kształtują się na poziomie:

- 7,8 - teren 1497 SU – ul. Forteczna 1
- 3,9 - teren 1496 SU - ul. Starołęcka 33 (narożnik ul. Bystrej i Starołęckiej - najbliższe sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem)
- 3,0 - teren 1157 SU - ul. Starołęcka 31 (narożnik ul. Bystrej i Starołęckiej - najbliższe sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem)
- 2,8 - teren 658 SU - ul. Forteczna 12
- 2,5 - teren 632 SU - ul. Forteczna 3 oraz teren 1156 SU - ul. Starołęcka 42

W najbliższym sąsiedztwie wskaźnik intensywności zabudowy 3,0 odnotowuje się dla nieruchomości przy ul. Starołęcka 31 - ZUS, a w granicach obszaru objętego analizą występują wskaźniki na poziomie 3,9, a nawet 7,8 (7,8 - teren 1497 SU - ul. Forteczna 1, 3, 9 - teren 1496 SU - ul. Starołęcka 33).

Ze względu na lokalizację terenu objętego wnioskiem w sąsiedztwie głównej ulicy miejskiej (Starołęckiej) wskazana jest intensyfikacja zabudowy w tym rejonie (pożądaną maksymalną wskaźnik 4,0).

Intensyfikacja parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwi racjonalne wykorzystanie przestrzeni, a ze względu na bliskie sąsiedztwo zabudowy o zbliżonych parametrach nie spowoduje dysonansu przestrzennego.

Powierzchnia biologicznie czynna

W niniejszej analizie nie przebadano powierzchni biologicznie czynnej w całym wyznaczonym obszarze, jednakże ze względu na lokalizację terenu objętego wnioskiem w bliskim sąsiedztwie zieleni nadwarciańskiej obniżenie tego wskaźnika o 5% t.j do minimalnej wysokości 25% wydaje się uzasadnione.

Proponowane w uwadze do projektu planu usunięcie strefy „zieleni i rekreacji”, zaznaczonej na rysunku, z konkretnej lokalizacji i dopuszczenie możliwości lokalizacji takiej strefy w dowolnym miejscu działki umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie zabudowy na terenie.

Zwracam uwagę, że strefy „zieleni i rekreacji” nie zostały w projekcie planu zwymiarowane, ani też wydzielone liniami rozgraniczającymi, co utrudnia ich konkretną lokalizację i stwarza problemy interpretacyjne. A co najważniejsze stanowią czysto teoretycznie wymyślone strefy przestrzeni zielonych, nie stanowiących elementu ciągu zieleni.

Tak więc nie ma uzasadnienia dla ich lokalizacji w miejscach wyznaczonych w projekcie planu.

Parkowanie

Od przystanku tramwajowego Bystra, przy ulicy Starołęckiej do granicy terenu objętego wnioskiem odległość wynosi ok. 50m, więc prawdopodobnie zapotrzebowanie na miejsca parkingowe nie będzie duże.

Stąd propozycja ustalenia 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

2. Dostęp komunikacyjny

Teren dostępny jest z drogi publicznej, ul. Bystrej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 10KDD.

Projektowana droga wewnętrzna 8KR na terenie objętym wnioskiem, która prawdopodobnie miała wymusić dojazd do orientacyjnie zaznaczonego przejścia pieszego w kierunku ulicy Fortecznej, nie ma uzasadnienia przestrzennego.

Ponadto droga 8KR została poprowadzona przez tereny prywatne (działka o identyfikatorze nr 306401_1.0011.AR_04.2/4), co sposób oczywisty wiąże się to z obciążeniami dla budżetu miasta, a także w sposób oczywisty ze stratami i ograniczeniami dla właściciela nieruchomości. Konieczne jest zatem usunięcie z projektu mpzp drogi 8KR.

3. Uzbrojenie terenu

Teren obecnie ma dostęp do sieci wodno - kanalizacyjnej, sieci elektroenergetycznej, sieci telekomunikacyjnej. Z opinii uzyskanych wstępnie od gestorów sieci wynika, że istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla obsługi zamierzenia inwestycyjnego o wnioskowanych parametrach.

4. Przepisy odrębne - dopuszczenie zmian budynków wg opinii konserwatora

Dwa budynki na terenie, które podlegają ochronie w Gminnej Ewidencji Zabytków, przyjętej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania 840/219/P z dnia 17.10.2017r .. zlokalizowane przy ul. Starołęckiej ■ i ■ zostały zaopiniowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (załącznik nr 2).

Obiekty wymagają szybkich działań renowacyjnych ze względu na stan techniczny.

Zatem wskazane jest dopuszczenie w projekcie planu zmian bryły i otoczenia chronionych budynków wg w/w opinii.

PODSUMOWANIE

Analiza podstawowych cech zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedmiotowego terenu wykazała, że w obszarze tym znajdują się działki budowlane, które mogą stanowić odniesienie dla terenu planowanej inwestycji, w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, zgodnych z uwagą do projektu planu. Dotyczy to przede wszystkim powierzchni zabudowy, intensywności, wysokości, ilości kondygnacji.

Planowana nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa będzie realizowana w obszarze zurbanizowanym i zagospodarowanym, charakteryzującym się dostępem do sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji, umożliwiającym jej sprawną obsługę.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany parametrów na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 19MW-U, tj. z 35% do 40% udziału powierzchni zabudowy, z 30% do 25% udziału powierzchni biologicznie czynnej (w tym z 10% do 5% udziału zieleni wysokiej), z 24 m (7 kondygnacji nadziemnych) do 40 m (12 kondygnacji nadziemnych) maksymalnej wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy z 0,1-2,45 do 0,1-4,0. Ponadto nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia z planu drogi wewnętrznej 8KR oraz strefy zieleni i rekreacji, jak również zmiany normatywu parkingowego do 0,5 miejsca postojowego na mieszkanie. Wskazane w planie parametry wynikają z przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych i wysokościowych dla planowanej zabudowy całego obszaru planu, tj. stopniowego obniżania wysokości budynków od północy w kierunku niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Bystrej. Natomiast załączone do uwagi analizy odnoszą się do wybranych budynków istniejącej zabudowy, w tym przede wszystkim przemysłowo-usługowej, która charakteryzuje się dużym udziałem powierzchni zabudowy, w przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej. Ponadto z uwagi na zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ul. Bystrej wskazane było wyznaczenie drogi wewnętrznej 8KR, oddzielającej ją od planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej na terenie 19MW-U. Zaprojektowanie stref zieleni i rekreacji (z możliwością elastycznej zmiany granic w zakresie 70% jej powierzchni) ma na celu ograniczenie kształtowania wewnątrz nowej zabudowy jako parkingów, a jednocześnie wytworzenie przyjaznych miejsc integrujących mieszkańców. Przyjęte wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.) są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Wartości te już uwzględniają zróżnicowanie w zależności od odległości między wejściem do budynku a istniejącym przystankiem tramwajowym, wprowadzając łagodniejsze wymogi – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie (w uwadze zaproponowano 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny) dla nieruchomości położonych blisko komunikacji tramwajowej, takich jak działka objęta uwagą.

Uwagę uwzględniono w zakresie usunięcia ochrony planem oficyny budynku przy ul. Starołęckiej ■.

§ 8

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

treść uwagi: *niniejszym wnoszę uwagi dotyczące działki nr 5, ark. 13, obr. 6 położonej przy ul. Romana Maya w Poznaniu.*

Działka nr 5 przy ul. Romana Maya w Poznaniu została w projekcie planu przeznaczona częściowo pod usługi edukacji (UE), w części pod usługi (4U), a w znacznej większości pod zieleni urządzoną (3ZP). Taki podział nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań lokalnych oraz potrzeb przyszłych mieszkańców tej części Poznania.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 5 przewidziano bowiem liczne tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U). W najbliższych latach doprowadzi to do znacznego wzrostu liczby mieszkańców tego obszaru. Z doświadczeń dotyczących innych, podobnych osiedli wynika, że przy takiej koncentracji zabudowy pojawia się pilna potrzeba zapewnienia odpowiedniego zaplecza usługowego, zarówno w postaci większych obiektów handlowych, jak i drobnych usług codziennego użytku – sklepów spożywczych, punktów gastronomicznych, aptek, drogerii czy lokali usługowych pierwszej potrzeby.

Tymczasem projekt planu przewiduje dla działki nr 5 jedynie niewielki fragment usługowy (4U), który jest zbyt mały, aby mógł funkcjonować samodzielnie. W praktyce właściciel działki będzie zmuszony do porozumienia się z innymi właścicielami, aby zrealizować tam jakąkolwiek inwestycję, co w oczywisty sposób utrudni i w wielu przypadkach uniemożliwi wykorzystanie tego terenu. Co więcej, większość powierzchni działki oznaczono jako teren zieleni urządzonej, co całkowicie eliminuje możliwość stworzenia lokalnego centrum usługowego, które odpowiadałoby na rosnące potrzeby mieszkańców.

Należy podkreślić, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 5 brak jest obiektów handlu wielkopowierzchniowego, a liczba małych sklepów i lokali usługowych jest niewystarczająca w stosunku do planowanej intensywności zabudowy mieszkaniowej. Z perspektywy urbanistycznej takie niedopasowanie doprowadzi w przyszłości do pogorszenia jakości życia mieszkańców – codzienne zakupy czy podstawowe usługi będą wymagały korzystania z samochodu i wyjazdu poza obszar osiedla.

Dlatego wnoszę o zmianę granic terenów i powiększenie obszaru usługowego (4U) na działce nr 5 kosztem części powierzchni oznaczonej obecnie jako 3ZP. Takie rozwiązanie pozwoli na utworzenie w tym miejscu lokalnego centrum usługowego, które będzie w stanie obsłużyć potrzeby okolicznych mieszkańców, a jednocześnie nie pozbawi obszaru zieleni – ta może być

zachowana i wprowadzona w ramach obowiązkowych powierzchni biologicznie czynnych oraz terenów towarzyszących zabudowie usługowej.

Wprowadzenie takiej zmiany pozwoli na bardziej zrównoważone i racjonalne zagospodarowanie działki nr 5 oraz jej otoczenia.

rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: W ramach działki nr 5, ark. 13, obręb 6 (Żegrze) teren usług 4U ma powierzchnię ok. 2200 m², co przy 35% maksymalnym udziale powierzchni zabudowy na tym obszarze pozwoli na realizację budynku usługowego o powierzchni ok. 770 m². Usługi w tej lokalizacji zostały uwzględnione po II konsultacjach społecznych, przy czym teren 4U obejmuje też część innej nieruchomości. Ponadto jest jednym z kilku takich terenów zaprojektowanych w ramach usług centrotwórczych dla nowego osiedla, co powinno zapewnić szeroką ofertę powierzchni użytkowej. Natomiast teren zieleni urządzonej 3ZP stanowi ważny element systemu parkowego zaprojektowanego dla mieszkańców oraz miejsce retencji wód.

§ 9

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.

1. **treść uwagi:** *Jako współwłaściciel objętej projektem MPZP nieruchomości położonych w Poznaniu, przy ul. Starołęckiej [REDAKTOWANE], obręb 0011, dzielnica Starołęka, obejmujących działki ewidencyjne nr 2/4, 3/2, 1/3, 1/5, 2/1, 3/1, 4/1 (dalej: „Nieruchomość”) niniejszym wnoszę uwagi do projektu MPZP w następującym zakresie:*

1. Budynków chronionych projektem MPZP zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U oznaczonych na rysunku planu:

a. Ograniczenie ochrony przewidzianej zgodnie z § 6 pkt 2) projektu MPZP budynku zlokalizowanego przy ul. Starołęckiej [REDAKTOWANE] w Poznaniu zaznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do MPZP - poprzez zmianę obrysu budynków chronionych projektem MPZP na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U o przebiegu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma;

Ewentualnie

b. Całkowite wyłączenie spod ochrony przewidzianej zgodnie z § 6 pkt 2) projektu MPZP dwóch budynków zlokalizowanych przy ul. Starołęckiej [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] położonych na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U w Poznaniu zaznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do MPZP;

Ponadto:

c. Dodanie w § 6 pkt 2) projektu MPZP doprecyzowania, że w zakresie budynków chronionych planem, wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do MPZP, zlokalizowanych na terenie 19MW-U ochrona określona planem ustanie z chwilą wykreślenia tych budynków z gminnej ewidencji zabytków;

UZASADNIENIE

Wniesienie powyższych uwag stało się konieczne i uzasadnione po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem MPZP z następujących względów.

1. W zakresie budynków chronionych projektem MPZP zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U oznaczonych na rysunku planu:

Teren Nieruchomości znajduje się poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych i nie jest elementem historycznych zespołów urbanistyczno - architektonicznych Miasta Poznania. Dwa budynki zlokalizowane na terenie Nieruchomości położone przy ul. Starołęckiej ■ i ■ w Poznaniu wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej przez Prezydenta Miasta Poznania Zarządzeniem nr 840/2019/P z dnia 17 października 2019 roku, a ochronie konserwatorskiej podlegają jedynie bryły tych obiektów. Budynki te nie są objęte żadną inną formą ochrony zabytków.

Walory architektoniczne i wizualne, jak również okres powstania i zagospodarowanie budynków nie uzasadniają jednak zdaniem właścicieli zakwalifikowania ich w całości jako zabytków i ujęcia w gminnej ewidencji budynków, a właściciele podejmują działania celem wyłączenia tej formy ochrony co do części obiektów. W szczególności część budynku położonego przy ul. Starołęckiej ■ w Poznaniu w zakresie tzw. oficyny stanowi obiekt dobudowany w późniejszym czasie do budynków sytuowanych przy ulicy Starołęckiej i z tego względu bezzasadne jest obejmowanie go ochroną również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tym samym uzasadniona stała się wniesiona uwaga dot. zakresu ochrony proponowanej w projekcie MPZP poprzez ograniczenie obrysów budynków położonych na terenie 19MW-U zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma.

Zauważyć należy, że przedmiotowa oficyna już teraz stanowi element burzący ład przestrzenny w rejonie ul. Starołęckiej, a stan ten zdecydowanie pogorszy nałożenie obowiązku jej zachowania w przypadku pozostawienia jej ochrony w procedowanym MPZP. W przypadku bowiem zachowania tej części budynku przy ul. Starołęckiej ■ (oficyny) eksponowaniu od strony ulicy Starołęckiej podlegałaby bardzo duża poleć ściany szczytowej zamiast elementów wartościowych architektonicznie, na zachowanie których wskazuje Miejski Konserwator Zabytków.

d. dopuszczenie wyjątku od nakazu wycofania najwyższej kondygnacji o nie mniej niż 2 m w przypadku budynków o wysokości większej niż 5 kondygnacji nadziemnych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U od strony terenu 8KR.

UZASADNIENIE

Wniesienie powyższych uwag stało się konieczne i uzasadnione po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem MPZP z następujących względów.

2. W zakresie terenu oznaczonego symbolem 8KR:

Zgodnie z rysunkiem projektu MPZP na części terenu Nieruchomości tj. na działce ewidencyjnej nr 2/4 przewidziano projektowane przeznaczenie oznaczone symbolem 8KR tj. drogę wewnętrzną z lokalizacją jezdni i dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego. Takie przeznaczenie w obecnie wyłożonym kształcie godzi zdaniem wnoszącego uwagi w jego prawo własności, w tym możliwość racjonalnego zagospodarowania, jak i zasady zrównoważonego rozwoju całości Nieruchomości, której jest właścicielem.

Uwagi kierowane w odniesieniu do terenu 8KR uzasadnione są postulatem poprawienia uwarunkowań nie tylko związanych z terenem oznaczonym stricte symbolem 8KR w zakresie działki nr 2/4, ale również zoptymalizowaniem możliwości zagospodarowania tej części Nieruchomości, która zgodnie z projektem MPZP objęta została terenem oznaczonym jako 19MW-U.

Pozytywne rozpatrzenie uwag powinno korzystnie wpłynąć na możliwość bardziej elastycznego i ergonomicznego zagospodarowania całej Nieruchomości będącej własnością wnioskodawcy, który już teraz ponosi uszczerbek związany z ograniczonym zagospodarowaniem działki nr 2/4 zgodnie z projektem MPZP. Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 8KR została bowiem w całości zlokalizowana na działce nr 2/4, co uniemożliwi w przyszłości jej właścicielom jakiegokolwiek inne jej zagospodarowanie, stanowiąc nie uzasadnioną ingerencję w ich prawo własności.

Tym samym wnosimy w stosunku do terenu 8KR:

- a. dopuszczenie lokalizacji pieszo-jezdni zamiast jezdni i chodnika [§ 22 projektu MPZP];*
- b. dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych bilansowanych do terenu 19MW-U [§ 22 projektu MPZP];*
- c. możliwość lokalizowania obiektów podziemnych, np. zbiorniki retencyjne, infrastruktura techniczna [§ 22 projektu MPZP];*
- d. dopuszczenie wyjątku od nakazu wycofania najwyższej kondygnacji o nie mniej niż 2 m w przypadku budynków o wysokości większej niż 5 kondygnacji nadziemnych*

zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 19MW-U od strony terenu 8KR [§ 14 pkt 9) projektu MPZP]

Wobec powyższego uzasadnione stały się uwagi wniesione do możliwości zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8KR, które w intencji wnoszącego uwagi powinny złagodzić negatywne skutki i niedogodności związane z ograniczeniem możliwości zagospodarowania tej części Nieruchomości i jednocześnie zoptymalizować możliwość inwestycyjnego wykorzystania Nieruchomości położonej w granicach linii terenu oznaczonego symbolem 19MW-U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w zakresie bilansowania miejsc postojowych na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR wraz z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 19MW-U. Uwagi nie uwzględniono także w zakresie dopuszczenia – na terenie 19MW-U od strony terenu 8KR – wyjątku od nakazu wycofania najwyższej kondygnacji o nie mniej niż 2 m w przypadku budynków o wysokości większej niż 5 kondygnacji nadziemnych. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR został wyznaczony w celu oddzielenia projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Bystrej. Zabudowa ta może docelowo przekształcić się w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (20MW-U) o maksymalnej wysokości zabudowy niższej o 2 kondygnacje niż ustalona dla terenu 19MW-U. W związku z tym stopniowanie wysokości sąsiednich terenów MW-U poprzez wycofanie najwyższej kondygnacji terenu 19MW-U wzdłuż 8KR jest uzasadnione i wynika z przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych i wysokościowych. Wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.), są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Projekt planu ustala nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej.

Uwagę uwzględniono w zakresie dopuszczenia na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR lokalizacji pieszo-jezdni zamiast jezdni i chodnika oraz możliwości lokalizowania obiektów podziemnych typu zbiorniki retencyjne, infrastruktura techniczna. Realizację takich elementów umożliwiają zapisy, które znajdowały się już w uchwale wyłożonej do publicznego wglądu, dotyczące m.in. dopuszczenia lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego na terenach KR. Uwzględniono także dopuszczenie lokalizacji budowli infrastruktury technicznej w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3. **treść uwagi:** Jako współwłaściciel objętej projektem MPZP nieruchomości położonych w Poznaniu, przy ul. Starołęckiej [REDAKTOWANE], obręb 0011, dzielnica Starołęka, obejmujących działki ewidencyjne nr 2/4, 3/2, 1/3, 1/5, 2/1, 3/1, 4/1 (dalej: „Nieruchomość”) niniejszym wnoszę uwagi do projektu MPZP w następującym zakresie:

3. Dopuszczenia możliwości lokalizowania i bilansowania miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, a także na terenie bezpośrednio przylegającego do granicy działki budowlanej terenu oznaczonego symbolem KR.

UZASADNIENIE

Wniesienie powyższych uwag stało się konieczne i uzasadnione po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem MPZP z następujących względów.

3. Kwestia bilansowania

Ponadto, wnosimy o dopuszczenie wprost w § 10 projektu MPZP możliwości lokalizowania i bilansowania miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, a także na terenie bezpośrednio przylegającego do granicy działki budowlanej terenu oznaczonego symbolem KR. Jest to szczególnie istotne dla inwestycji planowanych na działkach budowlanych, które tak jak przedmiotowa Nieruchomość, położone są na obszarze objętym zgodnie projektem MPZP w liniach rozgraniczających co najmniej dwa tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Aktualne brzmienie § 10 pkt 10), pkt 11) i pkt 13) projektu MPZP jest w tym zakresie nieprecyzyjne i zdaniem wnoszącego uwagi będzie generować trudności interpretacyjne na etapie zarówno projektowym, jak i postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, czy zgłoszenia.

4. Podsumowanie

Przywołane okoliczności wskazują jednoznacznie na to, że uchwalenie projektu MPZP zgodnie z założeniami przedstawionymi w trakcie jego publicznego wyłożenia w zakresie terenu Nieruchomości skutkować może naruszeniem praw podmiotowych właścicieli do Nieruchomości, godząc w możliwości racjonalnego zagospodarowania, zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, a więc podstawowe zasady, które powinny być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak słusznie wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. II SA/Op 544/12: „Postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza między innymi takie zagospodarowanie przestrzeni w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku, warunki korzystania z prawa własności nieruchomości. Warunki takie winny sprzyjać spokojnemu, bezkonfliktowemu wykonywaniu prawa własności i w miarę możliwości eliminować ryzyko powstawania sporów sąsiedzkich na gruncie art. 144 KC. Wprowadzenie w planie funkcji kolidujących z funkcją dotychczasową bądź wiodącą nie jest wykluczone, musi być jednak uzasadnione szczególnymi okolicznościami przemawiającymi za jej wprowadzeniem i nie może sprowadzać się wyłącznie do uwzględnienia interesu majątkowego gminy.”

Mając powyższe na względzie, wnoszę o pozytywne odniesienie się do zgłoszonych uwag i wprowadzenie wnioskowanych modyfikacji projektu MPZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.) są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Projekt planu ustala nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej.

§ 10

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.

1. **treść uwagi:** *Jako właścicielka poniżej wskazanych działek o nr ewid.3/2, 14 – obręb Rataje, Arkusz 18, wnoskuję o:*

1. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług dla całych działek o nr ewid.3/2 i 14.

Niezrozumiale jest dla mnie wprowadzenie na mojej działce terenu placu lub rynku - KOR. Realizacja oraz utrzymanie takich przestrzeni wymaga odpowiedniej infrastruktury oraz dużych nakładów na ich utrzymanie, co w odniesieniu do mojej działki wydaje się nieuzasadnione.

Wprowadzenie terenu placu oraz rynku na moich nieruchomościach ogranicza w sposób istotny moje prawo własności, co jest dla mnie nie do zaakceptowania. Takie działania wpływają na zmniejszenie możliwości zagospodarowania działek w sposób, który opowiada na potrzeby rynku. Skutki ekonomiczne mogą być niekorzystne zarówno dla mnie jak i dla

lokalnej społeczności, która mogłaby nie skorzystać z projektowanych przestrzeni w takim zakresie jak zakładano w projekcie planu.

Wprowadzenie terenu placu lub rynku, a tym bardziej „wykrojenie” go wyłącznie z moich działek rodzi poważne wątpliwości. Należy również zwrócić uwagę, iż w otoczeniu mojej działki zaprojektowane zostały tereny zieleni urządzonej (3ZP) oraz tereny usług sportu i rekreacji (US). Obecność tych terenów zielonych oraz obiektów rekreacyjnych już w znaczący sposób zaspokoi potrzeby mieszkańców w zakresie przestrzeni publicznych.

Pragnę podkreślić, że przeważająca część moich działek o nr 1 i 2 obręb Rataje – arkusz 19, została przeznaczona w projekcie planu pod komunikację, co powoduje istotną stratę powierzchni możliwej do racjonalnego wykorzystania. Takie rozwiązanie w praktyce pozbawia mnie możliwości swobodnego i zgodnego z zasadami ład przestrzennego korzystania z nieruchomości, gdyż przeznaczenie ich na cele komunikacyjne ogranicza lub wręcz uniemożliwia realizację jakiegokolwiek inwestycji funkcjonalnej i dostosowanej do potrzeb rynku. W konsekwencji działki, które powinny stanowić pełnowartościowy teren inwestycyjny, tracą swoją funkcję gospodarczą i użytkową, co stoi w sprzeczności z zasadą racjonalnego zagospodarowania przestrzeni oraz proporcjonalności w ograniczaniu prawa własności.

Przeznaczenie części działki nr 3/2 pod MW-U zamiast KOR mogłoby w pewnym stopniu zrekomensować powyższą stratę, zapewniając możliwość wykorzystania tego terenu w sposób bardziej funkcjonalny i zgodny z realnymi potrzebami rynku, a także przyczyniając się do zachowania równowagi interesów publicznych i prywatnych.

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o ponowne rozważenie i szczegółową analizę przyjętych w projekcie planu rozwiązań dotyczących moich działek oraz wprowadzenie proponowanego przeznaczenia, zgodnego z zasadami racjonalnego zagospodarowania terenu. Wdrożenie takiego podejścia pozwoli mi w pełni korzystać z moich nieruchomości w sposób funkcjonalny i dostosowany do realnych potrzeb rynku, przy jednoczesnym zachowaniu spójności przestrzennej i ład urbanistycznego w obrębie całego obszaru objętego planem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Wprowadzenie funkcji placu lub rynku KOR w centralnej części projektu planu umożliwi realizację dodatkowych przestrzeni publicznych tuż przy lokalizacji usług centrotwórczych (wynikających z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r.). Publiczny plac lub rynek jest pożądanym miejscem w centrum nowej dzielnicy Starołęki. Tego typu funkcje ogólnospołeczne

(np. parki, tereny sportu i rekreacji, a także kultury, przedszkole itp.) zostały zaplanowane również na wielu innych prywatnych nieruchomościach w obszarze objętym planem. Ponadto po II konsultacjach społecznych, mając na uwadze interes prywatny właścicieli nieruchomości, w tej lokalizacji została uwzględniona także zabudowa mieszkaniowa, kosztem ograniczenia powierzchni terenu KOR.

2. **treść uwagi:** *Jako właścicielka poniżej wskazanych działek o nr ewid.3/2, 14 – obręb Rataje, Arkusz 18, wnioskuję o:*

2. *Zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną*

W związku z rezygnacją z przeznaczenia działek pod teren rynku (KOR) i utrzymaniem funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, zasadne jest wprowadzenie linii zabudowy jako nieprzekraczalnej zamiast obowiązującej. Rozwiązanie to pozwoli na elastyczne kształtowanie lokalizacji budynków zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz uwarunkowaniami technicznymi, a jednocześnie zachowa kontrolę planistyczną w zakresie utrzymania ład przestrzennego i właściwego kształtowania przestrzeni publicznej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy daje większe możliwości dostosowania przyszłej zabudowy do realnych potrzeb rynku oraz warunków działki, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka powstawania niepożądanych form urbanistycznych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Obowiązująca linia zabudowy wzdłuż terenu placu lub rynku KOR została wprowadzona w wyniku uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Ma to na celu wykształcenie pierzei zabudowy wzdłuż tego terenu.

3. **treść uwagi:** *Jako właścicielka poniżej wskazanych działek o nr ewid.3/2, 14 – obręb Rataje, Arkusz 18, wnioskuję o:*

3. *Usunięcie zapisu dotyczącego pierzei usługowych*

Wprowadzenie obowiązku kształtowania pierzei usługowych na przedmiotowych działkach jest nieuzasadnione z uwagi na niewielką skalę terenu.

Zachowanie takiego zapisu mogłoby prowadzić do trudności w zagospodarowaniu działek, ograniczając elastyczność inwestycyjną i obniżając ich atrakcyjność rynkową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Pierzeja usługowa wzdłuż terenu placu lub rynku KOR została wprowadzona w wyniku uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Ma to na celu wytworzenie funkcji usługowej wzdłuż tego terenu.

4. **treść uwagi:** *Jako właścicielka poniżej wskazanych działek o nr ewid.3/2, 14 – obręb Rataje, Arkusz 18, wnioskuję o:*

4. Korekta powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych dla terenu 10MW-U biorąc pod uwagę wielkość moich działek

Moja działka jest mniejsza niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach planu miejscowego, dlatego zachodzi konieczność dostosowania parametrów wydzielanych działek do rzeczywistych warunków, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej prawidłowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Zapis dotyczący powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów odnosi się do wtórnych podziałów działek ewidencyjnych. Nie dotyczy to więc istniejących działek budowlanych (mogących składać się z kilku działek ewidencyjnych).

§ 11

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

treść uwagi: *Jako właściciel działek o numerze geodezyjnym 79/4, 78/2, 77/2 i 75/1 wnioskuję o częściową zmianę obszaru oznaczonego na planie 7U na 7MN/U.*

Tereny wokół mojej działki wykorzystywane są w podobny sposób, a w planie zostały przekształcone jako tereny pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne z usługami.

Mój teren w chwili obecnej również, wykorzystywany jest jako teren usługowy. Chciałbym jednak mieć możliwość wykorzystania go w przyszłości również jako teren mieszkaniowy, właśnie ze względu na sąsiedztwo podobnej zabudowy.

Wnioskuję o dopuszczenie na terenie sporządzanego planu:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*
- 2) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Działki nr 79/4, 78/2, 77/2 i 75/1, położone w większości na terenie usług 8U, stanowią zabezpieczenie funkcji usługowych dla dużego projektowanego osiedla (już obecnie na tym terenie znajduje się m.in. oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych). Funkcja usługowa (zamiast wnioskowanej w uwadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z istniejącym układem komunikacyjnym), wydzielona planowanymi drogami dojazdowymi 7KR i 9KDD, jest w tym miejscu preferowana m.in. ze względu na sąsiedztwo

skrzyżowania ulic Bystrej i Starołęckiej oraz przystanku tramwajowego. Ponadto lokalizacji tej sprzyja planowana szkoła podstawowa, mająca funkcjonować w budynku dawnego technikum przy ul. Starołęckiej, zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.).

§ 12

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.

1. **treść uwagi:** *Jako właściciel nieruchomości położonej na dz. nr ewid. 19/5, n19/16 oraz 35/9 przy ul. Fortecznej ■■■ w Poznaniu, składam następujące uwagi do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A, w zakresie oznaczenia planistycznego 12U oraz 15KDD:*

§4 pkt 7)

Proszę o dopisanie możliwości nadbudowy i odbudowy istniejących budynków lub ich części. Nieprzekraczalna linia zabudowa nachodzi na istniejący budynek zlokalizowany przy ul. Fortecznej ■■■ w taki sposób, że jego część o szerokości 4m znajduje się za nieprzekraczalną linią zabudowy. Zgodnie z §15 pkt 7) ppkt d) na terenach 12U ustala się maksymalną wysokość budynku wynoszącą 30m lub 7 kondygnacji nadziemnych. W przypadku chęci nadbudowy, zgodnie z proponowanymi przepisami MPZP, możliwe będzie nadbudowanie tylko dalszej części budynku, pozostawiając niską część od strony linii zabudowy, przez co budynek nie będzie wyglądał spójnie i będzie wprowadzał nieład urbanistyczny. Proponuję możliwość nadbudowy budynku, za nieprzekraczalną linią zabudowy, ale tylko w obrysie istniejącego budynku. Jeśli chodzi o odbudowę, to w przypadku nieszczęśliwego wypadku (pożar, zawalenie budynku), proponowane przepisy MPZP uniemożliwiają odbudowanie budynku od strony linii zabudowy. Brak możliwości odbudowy części budynku i jego niezgodność z zapisami MPZP jest źle postrzegane przez zakład ubezpieczeniowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Projekt planu nie przewiduje możliwości nadbudowy i odbudowy istniejących budynków lub ich części, w tym o innej funkcji lub innych parametrach zabudowy niż ustalone planem lub położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, lub w strefach zieleni i rekreacji. Ze względu na docelowy ład przestrzenny projekt planu poprzez zapisy adaptacyjne

dopuszcza wyłącznie zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania takich budynków, lub ich części.

2. **treść uwagi:** *Jako właściciel nieruchomości położonej na dz. nr ewid. 19/5, n19/16 oraz 35/9 przy ul. Fortecznej ■■■ w Poznaniu, składam następujące uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A, w zakresie oznaczenia planistycznego 12U oraz 15KDD:*

§15 pkt 4) ppkt.f)

Proszę o zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 65%. Na terenie 12U znajdują się działki, na których istniejąca zabudowa stanowi dużo większą powierzchnię niż proponowane w projekcie 40%. Wprowadzenie niższego wskaźnika będzie mocno krzywdzące dla istniejącej zabudowy i uniemożliwi przeprowadzenie wielu procedur w administracji architektoniczno-budowlanej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Dla terenu 12U projekt planu, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r., ustala funkcję usługową 12U, przekształcając jednocześnie dotychczasową funkcję przemysłowo-usługową i ograniczając udział powierzchni zabudowy do 40%. Jednakże do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu usług 12U, zapisy adaptacyjne ustalają dopuszczenie zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, w tym o innej funkcji lub innych parametrach zabudowy niż ustalone planem lub położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, lub w strefach zieleni i rekreacji.

3. **treść uwagi:** *Jako właściciel nieruchomości położonej na dz. nr ewid. 19/5, n19/16 oraz 35/9 przy ul. Fortecznej ■■■ w Poznaniu, składam następujące uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A, w zakresie oznaczenia planistycznego 12U oraz 15KDD:*

§15 pkt 9)

*Proszę o dopisanie podpunktu d) **Możliwe jest scalanie istniejących działek budowlanych, których sumaryczna powierzchnia będzie niższa niż ta określona w §15 pkt 9) ppkt b) i ppkt c)***

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Zapis w § 20 pkt 9 dotyczący powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odnosi się do wtórnych podziałów działek ewidencyjnych. Nie dotyczy to więc

istniejących działek budowlanych (na które może składać się kilka działek ewidencyjnych). Niezależnie od tego można przeprowadzić odrębną procedurę scalania i podziałów zgodnie z zapisami z zakresu szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału.

4. **treść uwagi:** *Jako właściciel nieruchomości położonej na dz. nr ewid. 19/5, n19/16 oraz 35/9 przy ul. Fortecznej ■■■ w Poznaniu, składam następujące uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A, w zakresie oznaczenia planistycznego 12U oraz 15KDD:*

§21

Proszę o zmianę klasy drogi z 15 KDD na KR. Obecnie droga ta jest drogą wewnętrzną, w której współudział mają właściciele sąsiednich nieruchomości. Droga ta pełni funkcję dojazdową do terenów usługowych, w tym dojazd dla samochodów wielkogabarytowych. Z uwagi na działki sąsiednie oznaczone w projekcie MPZP jako 24MW-U, pozostawienie tej drogi jako KDD (droga dojazdowa publiczna), droga ta stanie się w dużej części eksploatowana przez mieszkańców pobliskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wzmożony ruch oraz parkowanie na każdym skrawku terenu spowoduje bardzo duże niedogodności w dojeździe samochodów ciężarowych do istniejących budynków zlokalizowanych na terenie 12U. Pozostawienie tej drogi jako wewnętrznej sprawi, że właściciele terenów usługowych będą mogli prowadzić działalności gospodarcze w sposób dotychczasowy, pomimo wybudowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Wyznaczona droga dojazdowa 15KDD została zaprojektowana jako droga publiczna. Wraz z wyznaczoną strefą dojazdu na terenie zieleni urządzonej 14ZP będzie obsługiwała istniejące budynki, mające obecnie dojazd od ul. Starołęckiej poprzez brukowaną drogę wzdłuż torów kolejowych, w miejscu której w przyszłości przebiegać ma planowana III rama komunikacyjna. Projekt planu nie określa organizacji ruchu, w tym zasad ewentualnego parkowania na drodze publicznej, natomiast ustala nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej dla poszczególnych terenów zabudowy.

5. **treść uwagi:** *Dotyczy zapewnienia przepustowości drogi dojazdowej (15KDD) dla przedsiębiorców (dostaw)*

W § 10 tego projektu w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej, przyjęto rozwiązanie sprzeczne z przyjętymi w Uchwale Nr LXXIII/1357/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 25-09-2018 w sprawie określenia

lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Poznania (dostęp online <https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/uchwala-nr-lxxiii-1357-vii-2018-z-dnia-2018-09-25,76917/>), poprzez określenie mniejszego wskaźnika stanowiska postojowego niż wynikający z § 5 wyżej wskazanej Uchwały Nr LXXIII/1357/VII/2018.

Co prawda w uzasadnieniu ww. Uchwały Nr LXXIII/1357/VII/2018 wskazano, iż Lokalne Standardy Urbanistyczne dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, to jednak brak jest racjonalnych przesłanek do przyjmowania innych wskaźników, jeśli de facto dotyczą tego samego przedsięwzięcia czyli inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą (dotyczy przede wszystkim 24MW-U). W szczególności, że Rada Miasta Poznania wcześniej w LSU uznała i uchwaliła, że odpowiedni jest wskaźnik 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny, niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej.

Zasadne jest, aby przy nowobudowanych mieszkaniach (zarówno w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej) kierować się przede wszystkim jakością życia przyszłych oraz obecnych mieszkańców - nie natomiast ilością mieszkań.

Przyjęcie niższego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych będzie zapewne skutkowało zajmowaniem okolicznych dróg dojazdowych 15KDD w przypadku 24MW-U, tym samym obniży ich przepustowość. Tym samym poprzez swojego rodzaju możliwe blokowanie drogi dojazdowej (przy niewystarczającej liczbie miejsc postojowych związanych z nową zabudową mieszkaniową) negatywnie wpłynie na stosunki sąsiedzkie oraz możliwość dostaw dla świadczonych usług i w konsekwencji na jakość życia w tej części miasta.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 pkt. 1 – 2 Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym: „Zabrania się postoju: 1) w miejscu utrudniającym wjazd lub wyjazd, w szczególności do i z bramy, garażu, parkingu lub wnęki postojowej; 2) w miejscu utrudniającym dostęp do innego prawidłowo zaparkowanego pojazdu lub wyjazd tego pojazdu;”

W konsekwencji zasadne jest zakazanie w mpzp usytuowania stanowisk postojowych w granicach terenów dróg dojazdowych (KDD) w przypadku sąsiedztwa działek terenów zabudowy mieszkaniowej z działkami terenów usługowych (dotyczy przede wszystkim 15KDD oraz sąsiedztwo 24MW-U z 12U). Dodatkowo oznaczenie MN-U oznacza

dopuszczenie usług (najczęściej sklepy), co także wiąże się dostawami samochodami ciężarowymi.

Aby nie było wątpliwości poprzez złożenie niniejszej uwagi aktualnie nie zamierzamy się sprzeciwiać zmianom oraz rozwojowi miasta. Podkreślamy jednak, że zmiany powinny uwzględniać potrzeby już obecnie istniejących w okolicy przedsiębiorstw (teren 12U) w tym zabezpieczenie ich funkcjonowania poprzez zabezpieczenie przepustowości drogi dojazdowej (15KDD) co najmniej na dotychczasowym poziomie. Nie wypada nie wspomnieć, że istniejące przedsiębiorstwa tytułem przykładu zasilają budżet miasta poprzez opłacanie podatków od nieruchomości oraz organizują miejsca pracy między innymi właśnie mieszkańcom miasta.

Zdaje się także, iż dojazd do działki terenu 24MW-U powinien następować przede wszystkim bezpośrednio z ulicy Fortecznej, co może sugerować orientacyjna lokalizacja rzędów drzew. Natomiast nowa zabudowa powinna zapewnić także odpowiednią liczbę miejsc postojowych. Prosimy o potwierdzenie takiego rozumienia załącznika numer 1 projektu planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.) są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Projekt planu ustala nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej. Określa także dostęp do dróg publicznych, bezpośredni lub poprzez tereny sąsiednie, natomiast nie ustala lokalizacji zjazdów, jak również zasad ewentualnego parkowania na drodze publicznej. Kwestia ta należy do zarządcy drogi. Plan miejscowy nie może bowiem określać szczegółowych rozwiązań drogowych, które będą przedmiotem projektu budowlanego, a tym samym przesądzać, z której drogi odbywać się będzie obsługa komunikacyjna.

§ 13

Uwaga wniesiona przez ASKET.

treść uwagi: *Jako aktualny współwłaściciel działek o numerach ewidencyjnych 19/8, 19/17, 35/10, 37/5 położonych w Poznaniu przy ul. Fortecznej 12A/14, niniejszym zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 29 sierpnia 2025 r. do 19 września 2025 r.*

Uwagi dotyczą planowanej drogi 15 KDD (tereny drogi wewnętrznej) przebiegającej przez ww. działki.

Treść uwagi:

Wnoszę o uwzględnienie i zabezpieczenie istniejącej infrastruktury technicznej oraz zachowanie warunków ciągłości dostaw mediów dla sąsiednich nieruchomości w związku z planowaną drogą wewnętrzną 15 KDD.

Uzasadnienie uwagi:

Planowany przebieg drogi 15 KDD koliduje z intensywną i kluczową dla sąsiednich terenów infrastrukturą podziemną. Droga ta obecnie pełni funkcję drogi wewnątrzdziałkowej i jest miejscem ułożenia istotnych instalacji podziemnych, które zapewniają dostawę mediów do działek: 19/9, 19/18, 19/20, 19/16, 19/15, 19/7 oraz 16/5.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że na bezpośrednio sąsiadującej działce (numer 19/9) znajduje się główne przyłącze wodociągowe do sieci AQUANET, a instalacje doprowadzające media z tego przyłącza do pozostałych działek przebiegają przez teren planowanej drogi 15 KDD.

W szczególności pod planowanym przebiegiem drogi znajdują się:

- 1. Instalacje wodociągowe (stanowiące element układu zasilania z głównego przyłącza).*
- 2. Kolektor kanalizacyjny sieci sanitarnych.*
- 3. Kolektor kanalizacyjny wód opadowych.*
- 4. Instalacje elektryczne.*

Projekt planu musi bezwzględnie uwzględniać i zabezpieczać te istniejące sieci, a także gwarantować prawo do ich eksploatacji, konserwacji i ewentualnej przebudowy w sposób niezakłócający dostaw do ww. działek. Wszelkie prace związane z budową drogi 15 KDD muszą być prowadzone w porozumieniu z właścicielami i zarządcami sieci w celu uniknięcia przerw w dostawach mediów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w zakresie przeznaczenia drogi dojazdowej 15KDD jako wewnętrznej. Wyznaczona droga została zaprojektowana jako droga publiczna. Droga ta wraz z wyznaczoną strefą dojazdu na terenie zieleni urządzonej 14ZP będzie obsługiwała istniejące budynki, mające obecnie dojazd od ul. Starołęckiej poprzez brukowaną drogę wzdłuż torów kolejowych, w miejscu której w przyszłości przebiegać ma planowana III rama komunikacyjna.

Uwagę uwzględniono w zakresie zabezpieczenia istniejącej sieci infrastruktury technicznej wraz z możliwością jej przebudowy. Umożliwiają to zapisy – które znajdowały się już

w uchwale wyłożonej do publicznego wglądu – w ramach zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dotyczą one m.in. dopuszczenia lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, a także robót budowlanych w zakresie budowli infrastruktury technicznej, monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego. W uchwale znajdują się też zapisy ustalające powiązanie budowli infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewniające do nich dostęp i zachowanie ciągłości powiązań elementów budowli infrastruktury technicznej w granicach projektu planu.

§ 14

Uwagi wniesione przez FORTECZNA POZNAŃ Sp. z o.o.

1. **treść uwagi:** *Powrót do nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 24MW-U – zmiana w projekcie MPZP wprowadzona przed konsultacjami społecznymi.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 24MW-U (zamiast wnioskowanego w uwadze powrotu do nieprzekraczalnej linii zabudowy) została wprowadzona na podstawie opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podkreślenia układu przestrzennego ul. Fortecznej – drogi zbiorczej. Obowiązująca linia zabudowy jest również ustalona w wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr 58/2025 dla działki objętej uwagą.

2. **treść uwagi:** *Zmiana zapisu § 4 pkt. 1 c) na: c) wycofania nie więcej niż 40% szerokości elewacji frontowej budynku od obowiązującej linii zabudowy, o nie więcej niż 5 m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Przyjęty w projekcie planu zapis o dopuszczeniu wycofania nie więcej niż 20% szerokości elewacji frontowej budynku od obowiązującej linii zabudowy ma na celu utrzymanie charakteru wyznaczonej linii zabudowy, przy jednoczesnej swobodzie projektowania (do 20% na niezbędne wycofanie części budynku). Postulowane w uwadze zwiększenie dopuszczenia do 40% byłoby zbyt dużym odejściem od charakteru obowiązującej linii zabudowy.

3. **treść uwagi:** *Utrzymanie wysokości w strefie akcentu urbanistycznego na terenie 23MW-U lub zmiany jej lokalizacji w obrębie terenu 23MW-U, która jest zgodna z zapisami projektu Planu Ogólnego. Jednocześnie, mając na uwadze uchwałę Rady Osiedla o utrzymaniu (niezwiększaniu i niezmniejszaniu) potencjału inwestycyjnego tego pola,*

wniosujemy o ZWIĘKSZENIE powierzchni akcentu urbanistycznego w przypadku jego przeniesienia na południe. Wniosek ten uzasadniamy faktem, że warunki techniczne dotyczące przesłaniania i doświetlenia spowodują, że w przypadku w-w przeniesienia potencjał ulegnie zmniejszeniu. Wyższy akcent na południu powoduje konieczność ograniczenia zabudowy w polu, w którym wyższy budynek zacienia pole na północ od jego lokalizacji. W przypadku akcentu na północy cień padał na ulicę. Jednocześnie, południowy fragment pola nie oddziałuje na istniejącą sąsiednią zabudowę, co było postulatem mieszkańców ul. Romana Maya (pismo podpisane przez mieszkańców zostało wcześniej przekazane do MPU).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie przesunięcia akcentu urbanistycznego w stronę południowo-zachodnią na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 23MW-U. Podkreślono w ten sposób rozwidlenie terenu zieleni urządzonej 14ZP, co pokrywa się również z uwzględnieniem uwag złożonych przez stronę społeczną.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie powiększenia strefy akcentu urbanistycznego. Na północ od nowej lokalizacji akcentu znajduje się bowiem teren zieleni urządzonej, który oddziela akcent od kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.

§ 15

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

treść uwagi: Projektowany WIZ dla pola 18 MW-U (Wskaźnik Intensywności Zabudowy), na którym znajduje się działka 71/4 wynosi 1,75. Na sąsiadujących polach, tzn. 8U, 16MW-U, 19 MW-U, proponowany WIZ jest zawarty w granicach od 2,25 do 3,0. Zlokalizowany na działce 71/4 budynek biurowy (Bystra 7) ma WIZ równy 2,07. Proponowany współczynnik jest niższy od aktualnego, co uniemożliwia jakiegokolwiek zmiany kubatury budynku mogących np. wynikać z wymogów aktualnego lub przyszłego prawa. Ww. budynek ma warunkowo dopuszczoną do użytkowania klatkę schodową (parametry wymiarowe). W przypadku zamiaru podniesienia klasy budynku poprzez inwestycje i dostosowanie do aktualnych wymogów prawa parametrów komunikacyjnych (np. budowa zewnętrznej klatki schodowej uzyskanie pozwolenia na taką modernizację w przypadku utrzymania WIZ na proponowanym poziomie będzie niemożliwe. Podobnie wygląda sprawa np. w przypadku inwestycji poprawiających parametry energetyczne budynku (dodatkowa termoizolacja izolacja, ekrany fotowoltaiczne), itp.

Dla pola 18MW-U WIZ winien zostać ustalony przynajmniej na poziomie pól sąsiednich i wynosić 2,25.

Projektowany WIZ dla pola 18 MW-U, na którym znajduje się działka 71/4 wynosi 1,75. Na sąsiadujących polach, tzn. 8U, 16MW-U, 19 MW-U, WIZ jest zaprojektowany od 2,25 do 3,0. Zlokalizowany na działce 71/4 budynek ma WIZ 2,07. Proponowany współczynnik uniemożliwia jakiegokolwiek inwestycje, modernizacje czy remonty uwarunkowane zwiększeniem gabarytów budynku nawet w minimalnym stopniu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Parametry zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 18MW-U są celowo niższe niż np. na terenie 16MW-U w celu stopniowego obniżania wysokości budynków od północy w kierunku niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ul. Bystrej. Jednak ze względu na istniejące (także na innych terenach) obiekty przekraczające parametry ustalone projektem planu, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w uchwale znajduje się zapis o dopuszczeniu zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, w tym o innej funkcji lub innych parametrach zabudowy niż ustalone planem lub położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, lub w strefach zieleni i rekreacji. Plan celowo nie dopuszcza rozbudowy takich obiektów ze względu na ich odmienny (często rażąco, jak w przypadku budynku, którego dotyczy uwaga) charakter w porównaniu z okoliczną istniejącą bądź planowaną zabudową. Należy też podkreślić, że w przypadku tej działki, projekt planu wprawdzie ustala dla nowej zabudowy niższe parametry niż obecnie, jednak w zamian znacząco rozszerza zakres przeznaczenia terenu. Zamiast dotychczasowej zabudowy biurowej, powiązanej przestrzennie z kompleksem przemysłowo-magazynowym, zrealizowana może zostać np. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, także z usługami, jako część nowej dzielnicy mieszkaniowej.

§ 16

Uwagi wniesione przez FERREX Sp. z o.o.

1. treść uwagi: *1. W zakresie ustalenia przeznaczenia UE usługi edukacji na działce ewidencyjnej nr 7 z obrębu ŻEGRZE - wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez wyłączenie działki nr 7 z obrębu ŻEGRZE z obszaru UE i włączenie jej do obszaru 7MW-U.*

Ad. 1- Przeznaczenie UE- usługi edukacji na działce ewidencyjnej nr 7 z obrębu ŻEGRZE.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym i właścicielem nieruchomości położonych w obszarze oznaczonym w MPZP symbolem 7MW-U oraz właścicielem działki ewidencyjnej nr 7 z obrębu ŻEGRZE położonej na obszarze oznaczonym w MPZP symbolem UE. Na wyżej wskazanych nieruchomościach Spółka przewiduje realizację inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze. Działki znajdujące się w obszarze UE są własnością różnych podmiotów, co uniemożliwia zagospodarowanie tego terenu na przewidziane usługi edukacji (UE). Co więcej, sama działka ewidencyjna nr 7 nie będzie mogła zostać samodzielnie zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem przewidzianym w projekcie planu (UE) z uwagi na jej geometrię. W konsekwencji pozostawienie na tym obszarze przeznaczenia UE spowoduje, że działka nr 7 pozostanie zagospodarowana w dotychczasowy sposób, co będzie niekorzystnie wpływało na wygląd i zagospodarowanie całej dzielnicy. Teren objęty MPZP ulega dynamicznemu przekształcaniu z obszarów produkcyjnych w nowoczesną, modną dzielnicę Poznania. Obszar oznaczony symbolem UE nie jest adekwatny do tej funkcji, z uwagi na różnych właścicieli działek na tym terenie, a dodatkowo ustalenie takiego przeznaczenia na tym obszarze ogranicza możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych na działkach będącym własnością Spółki. Objęcie działki nr 7 z obrębu ŻEGRZE obszarem oznaczonym w MPZP symbolem 7MW-U pozwoli natomiast na przekształcenie tej nieruchomości w część kompleksowego osiedla mieszkaniowego oraz poprawi możliwości zagospodarowania nieruchomości położonych w obszarze 7MW-U, zgodnie z ustaleniami MPZP na tym terenie. W związku z powyższym wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez wyłączenie działki nr 7 z obrębu ŻEGRZE z obszaru UE i włączenie jej do obszaru 7MW-U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren usług edukacji UE, wydzielony planowanym terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR od pozostałej części nieruchomości wnoszącego uwagę, stanowić ma zabezpieczenia funkcji usług edukacji (przedszkole) dla dużego projektowanego osiedla. Wyznaczono go wraz z sąsiednimi nieruchomościami (należącymi do innych właścicieli). Fakt obecnego podziału własności terenu UE pomiędzy różne podmioty nie stoi na przeszkodzie docelowej realizacji na tym terenie publicznych usług edukacji. Usługi te będą zlokalizowane pośrodku osiedla, w sąsiedztwie skrzyżowania drogi północ-południe z drogą wschód-zachód, prowadzącą m.in. do przystanku tramwajowego. Lokalizacja ta będzie uzupełnieniem innych terenów usługowych wyznaczonych w sąsiedztwie w celu wytworzenia miejsca usług

centrotwórczych w tej okolicy, zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2023 r.

2. **treść uwagi:** 2. *W zakresie wyznaczenia strefy dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U:*

a) wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez trwale usunięcie strefy dominanty z obszaru oznaczonego symbolem 8MW-U;

Ewentualnie:

b) wnosimy o zmianę geometrii dominanty na obszarze 8MW-U, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma, tj. poprzez usytuowanie dominanty na obszarze 8MW-U w sposób spójny - pod względem kształtu i wielkości- do innych dominant usytuowanych w sąsiedztwie tego obszaru - np. w obszarze 9MW-U, 10MW-U, 11 MW-U, 4MW-U oraz poprzez usunięcie zapisów o minimalnej wysokości budynków w strefie dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U.

Ad. 2 Strefa dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U.

Wyznaczenie strefy dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U spowoduje dużą możliwość oddziaływania budynku, który będzie mógł zostać wybudowany na tym terenie na działki sąsiednie, a w konsekwencji doprowadzi do zmniejszenia ich potencjału inwestycyjnego do poziomu poniżej wskaźników wskazanych w projekcie MPZP. Dopuszczenie możliwości budowy na tym obszarze tak wysokiego budynku może spowodować konieczność projektowego dostosowania zabudowy na sąsiednich działkach: wymogi dot. odległości, pasów światła, zapewnienia prywatności i minimalnego doświetlenia lokali mogą spowodować, że sąsiednie działki nie będą mogły być zagospodarowane, zgodnie z przyjętymi dla nich, w projekcie MPZP, wskaźnikami. W rezultacie Spółka jako użytkownik wieczysty i właściciel nieruchomości położonych w obszarze 7MW-U może zostać pozbawiona racjonalnych opcji zagospodarowania swoich terenów, zgodnie z wskaźnikami przyjętymi w projekcie MPZP, co stoi w sprzeczności z zasadą proporcjonalności regulacji administracyjnych wynikającą z dobrych praktyk planistycznych.

Ponadto wyznaczenie strefy dominanty przestrzennej na obszarze 8MW-U wydaje się nieracjonalne z uwagi na to, że teren ten graniczy z terenami zieleni urządzonej/ publicznej (ZP). Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek kształtowania ład przestrzennego i ochrony wartości środowiskowych oraz uwzględniania zasad zrównoważonego rozwoju przy sporządzaniu planów. Wyznaczenie dominanty musi być adekwatne do warunków miejscowych. Wyznaczenie strefy dominanty w bezpośrednim sąsiedztwie terenów ZP może osłabić funkcję terenów zielonych jako przestrzeni publicznej

i rekreacyjnej, prowadząc do pogorszenia warunków mikroklimatycznych, nasilenia zacienienia i ograniczenia możliwości wykorzystania zieleni. Zgodnie z zasadami urbanistyki strefy dominant przestrzennych należy lokalizować na terenach silnie zurbanizowanych w centrach miast i lokalnych centrach dzielnic, przy zbiegu ciągów komunikacyjnych. Tereny ZP pełnią funkcję rekreacyjną, społeczną i ekologiczną. Usytuowanie wysokiej zabudowy bezpośrednio przy tych terenach może doprowadzić do: znaczącego zacienienia przestrzeni rekreacyjnych (zmniejszenie czasu komfortowego użytkowania), zwiększenia hałasu w strefie wejściowej do zieleni, pogorszenia mikroklimatu (mniejsza cyrkulacja powietrza, wzrost stagnacji ciepła). W efekcie teren ZP traci na funkcjonalności i atrakcyjności dla mieszkańców. Ponadto usytuowanie dominanty w sąsiedztwie terenów ZP może powodować degradację istniejącego drzewostanu lub utrudniać warunki do wzrostu nowej roślinności (zacienienie, zmiana warunków wilgotnościowych, utrudnienia dla rozwoju drzew). Dobre praktyki urbanistyczne wymagają stopniowego przejścia skali zabudowy – strefy wysokie powinny być separowane od terenów zielonych pasami pośrednimi (niskiej lub średniej wysokości). Brak takich pasów powoduje nagły „skok wysokościowy”, co szkodzi percepcji przestrzeni, doświetleniu sąsiadujących działek i prywatności mieszkańców.

Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez trwale usunięcie strefy dominanty z obszaru oznaczonego symbolem 8MW-U.

Alternatywnie, w przypadku nie uwzględnienia uwagi w zakresie usunięcia strefy dominanty z obszaru oznaczonego symbolem 8MW-U, wnosimy o zmianę geometrii dominanty na obszarze 8MW-U, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma, tj. poprzez usytuowanie dominanty na obszarze 8MW-U w sposób spójny- pod względem kształtu i wielkości- do innych dominant usytuowanych w sąsiedztwie tego obszaru- np. w obszarze 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 4MW-U oraz poprzez usunięcie zapisów o minimalnej wysokości budynków w strefie dominanty przestrzennej na terenie 8MW-U.

Usytuowanie dominanty na obszarze 8MW-U o tak dużych rozmiarach oraz geometrii i to bezpośrednio przy terenach zieleni urządzonej (ZP) nie znajduje uzasadnienia ani w zasadach prawidłowej planistyki ani też w pozostałych zapisach projektu MPZP. Dla pozostałych obszarów znajdujących się w pobliżu obszaru 8MW-U, tj. w obszarach 9MW-U, 10MW-U, 11 MW-U, 4MW-U dominanty są zbliżone kształtem do kwadratu i mają charakter punktowy oraz zajmują relatywnie niedużą część danego obszaru, Natomiast w obszarze 8MW-U dominanta usytuowana jest na powierzchni zajmującej powyżej 30% powierzchni tego obszaru oraz usytuowana jest ona narożnie wzdłuż terenów ZP, co może

mieć niekorzystny wpływ na te tereny, co szczegółowo zostało opisane powyżej. Ponadto tak rozległa dominanta niekorzystnie wpływa na możliwość zagospodarowania nieruchomości położonych w obszarze 7MW-U, a de facto uniemożliwia zabudowę tych nieruchomości, zgodnie z wskaźnikami przyjętymi w planie. Należy zatem uznać, że interesy właścicieli (lub użytkowników wieczystych) nieruchomości położonych w obszarach 7MW-U i 8MW-U nie zostały odpowiednio wyważone. Inaczej mówiąc, zgodnie z obecnymi zapisami projektu planu usytuowanie dominanty na terenie 8MW-U stanowi nieuzasadnione uprzywilejowanie właścicieli (lub użytkowników wieczystych) nieruchomości zlokalizowanych na tym terenie w kontekście inwestycji jaka może być na nich zrealizowana kosztem dużego ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości w obszarze 7MW-U. Regulacje wysokościowe w planie mają bezpośredni wpływ na prawa właścicielskie, koszty inwestycyjne oraz charakter przestrzeni publicznych. Ustanawianie minimalnych wysokości jest instrumentem radykalnym – zamiast jedynie ograniczać skalę zabudowy, narzuca inwestorom wymóg realizacji budowli o określonej, często wysokiej skali. Takie rozwiązania powinny być stosowane jedynie w wyjątkowych przypadkach, kiedy istnieje wyraźna i niepodważalna potrzeba kompozycyjna oraz obszerny materiał analityczny uzasadniający taką decyzję. W omawianym projekcie takiego materiału nie odnajdujemy w wystarczającym zakresie. Minimalna wysokość 41 m w praktyce staje się instrumentem przymuszającym do realizacji inwestycji o dużych kosztach konstrukcyjnych i eksploatacyjnych (dźwigi, zabezpieczenia akustyczne, specyficzne rozwiązania instalacyjne). Skutkiem będzie istotne podwyższenie progu wejścia na rynek dla mniejszych inwestorów oraz ograniczenie różnorodności funkcjonalno-architektonicznej obszaru. Obowiązek budowy „dominanty” o określonym minimalnym wymiarze zaburza możliwość realizacji stopniowej, zróżnicowanej zabudowy, która jest celem zrównoważonego planowania miejskiego. Ponadto może wymuszać na właścicielach sąsiednich działek koncepcje inwestycyjne dostosowawcze, co ogranicza ich autonomię właścicielską i zwiększa ryzyko sporów prawnych. Projektowana lokalizacja dominanty w bezpośrednim sąsiedztwie terenów ZP powoduje kumulację negatywnych oddziaływań: intensywne zacinienie przestrzeni rekreacyjnych, ryzyko degradacji mikroklimatu strefy zieleni, pogorszenie komfortu użytkowania terenów publicznych oraz osłabienie funkcji ekologicznych i krajobrazowych zieleni. W praktyce obowiązek postawienia obiektu o minimalnej wysokości zwiększa ryzyko, że do granicy ZP przylegną powierzchnie zabudowy o ogromnej skali, co nie tylko zaburza kompozycję, ale i realnie ogranicza możliwość korzystania z terenów zielonych przez mieszkańców (mniej słońca, większe odczucia przytłoczenia przestrzeni). Zarówno minimalne, jak i zbyt wysokie

maksymalne limity wysokościowe wpływają na sąsiednie działki poprzez wymuszanie określonych rozwiązań projektowych – w tym lokalizacji wejść, układów garaży, wysokości kondygnacji i zagospodarowania przestrzeni otwartych. W rezultacie Spółka jako użytkownik wieczysty i właściciel nieruchomości położonych w obszarze 7MW-U może zostać pozbawiona racjonalnych opcji zagospodarowania swoich terenów, co stoi w sprzeczności z zasadą proporcjonalności regulacji administracyjnych wynikającą z dobrych praktyk planistycznych. Wprowadzenie zapisu o minimalnej wysokości będzie skutkowało koniecznością stosowania tzw. „dostosowania projektowego” przez sąsiednich inwestorów, co może zwiększyć koszty i skomplikować proces inwestycyjny. To narusza równowagę pomiędzy interesem publicznym a prawami właścicielskimi. Wyższe obiekty generują dłuższe i głębsze pola cienia – wpływ na doświetlenie analizuje się poprzez symulacje shadow-study. W okolicach terenów ZP i przy sąsiednich działkach mieszkalnych skala negatywnego oddziaływania jest szczególnie duża (ograniczenia doświetlenia mieszkań, ogrodów, placów zabaw). Brak gwarancji utrzymania akceptowalnych parametrów doświetlenia może prowadzić do zmniejszenia jakości życia oraz obniżenia wartości użytkowej działek. Ponadto ustalenie minimalnej wysokości zabudowy w strefie dominancy może spowodować, że koszty budowy i eksploatacji nowych obiektów wzrosną, co w konsekwencji może przełożyć się na wyższe ceny mieszkań i usług lokalnych. Usunięcie obowiązkowego minimum sprzyja większej różnorodności podaży mieszkaniowej (różne skale inwestycji), a to wpływa na lepszą dostępność cenową i większą konkurencję na rynku. Ustanowienie obowiązku minimalnej wysokości dominancy (np. „nie mniej niż 41 m”) ma bezpośredni i negatywny wpływ na gospodarczą wartość działek położonych w rejonie 7MW-U. W praktyce zapis taki arbitralnie zawęża katalog możliwych rozwiązań projektowych, podnosi koszty realizacji inwestycji (koszty konstrukcyjne, instalacyjne, zabezpieczeń, parkowania) i w konsekwencji obniża atrakcyjność inwestycyjną działek oraz ich rynkową zbywalność. Ponadto obowiązek osiągnięcia określonego minimum wysokościowego ogranicza możliwość etapowania inwestycji i elastycznego dostosowania zabudowy do realnych potrzeb lokalnego rynku – co realnie, zmniejsza potencjał zagospodarowania nieruchomości. W sytuacji, gdy taki obowiązek nie jest, poprzedzony rzetelnymi analizami urbanistycznymi i środowiskowymi oraz brak jest, proporcjonalnego uzasadnienia publicznoprawnego, jego wprowadzenie może nosić cechy nadużycia władztwa planistycznego – tj. narzucenia właścicielom nadmiernych obciążeń i ograniczeń wykraczających poza uzasadniony interes publiczny. Taka nieproporcjonalna regulacja naraża właścicieli na straty ekonomiczne i może rodzić podstawy do żądań rekompensaty

lub kwestionowania prawidłowości rozwiązań planistycznych na drodze prawnej. Mając na uwadze powyższe, w przypadku nie uwzględnienia uwagi w zakresie usunięcia strefy dominancy z obszaru oznaczonego symbolem 8MW-U, wnosimy o zmianę geometrii dominancy na obszarze 8MW-U, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma, tj. poprzez usytuowanie dominancy na obszarze 8MW-U w sposób spójny- pod względem kształtu i wielkości- do innych dominant usytuowanych w sąsiedztwie tego obszaru- np. w obszarze 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 4MW-U oraz poprzez usunięcie zapisów o minimalnej wysokości budynków w strefie dominancy przestrzennej na terenie 8MW-U.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Lokalizacja dominancy przestrzennej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 8MW-U podkreśla skrzyżowanie ul. Wagrowskiej (prowadzącej od strony Rataj na południe) z planowanym ciągiem pieszym wschód-zachód (łączącym ul. Unii Lubelskiej z tzw. Portowem i rzeką Wartą), a także położony przy tym skrzyżowaniu planowany park na terenie zieleni urządzonej 3ZP. Jest to ważna lokalizacja w strukturze nowej dzielnicy mieszkaniowej. Dodatkowo została zaakcentowana przesuniętym akcentem urbanistycznym na terenie 9MW-U (wnoszący uwagę błędnie odczytał ustalenia planu i określił akcent urbanistyczny na terenie 9MW-U jako „dominantę”). Odnosząc się do kwestii wpływu dominancy na sąsiednią zabudowę należy wskazać, że na rysunku planu na terenie 8MW-U strefa dominancy przestrzennej została wskazana od strony skrzyżowania, zatem w oddaleniu od terenu 7MW-U, na którym znajduje się nieruchomość wnoszącego uwagę. Odnosnie do zarzutu nadmiernego uprzywilejowania właścicieli (lub użytkowników wieczystych) nieruchomości zlokalizowanej na terenie 8MW-U należy wyjaśnić, że ta nieruchomość w dużej części (ok. połowa powierzchni) jest przeznaczona pod teren zieleni urządzonej 3ZP, tj. przyszły park. Może on służyć mieszkańcom nie tylko terenu 8MW-U, ale także sąsiednich, w tym terenu 7MW-U należącego do wnoszącego uwagę. Natomiast z nieruchomości wnoszącego uwagę przeznaczono na cele publiczne (usługi edukacji UE, tj. przedszkole opisane w poprzedniej uwadze) znacznie mniejszą część terenu. Projekt planu wyznacza zatem w sposób racjonalny zarówno przestrzenie publiczne, jak i elementy kształtowania struktury urbanistycznej, dążąc w maksymalny sposób do poszanowania interesu prywatnego przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu publicznego. Natomiast odnosząc się do kwestii ewentualnego braku zdolności ekonomicznej właściciela działki na terenie 8MW-U do budowy dominancy przestrzennej należy wskazać, że właściciel ten nie zgłaszał takiej uwagi. Ponadto budynki wysokie powstają już w okolicy, np. najnowsza realizacja w sąsiedztwie ronda Żegrze. Zatem określenie w planie minimalnej wysokości dominancy pozostaje uzasadnione i przyczyni

się do realizacji założeń przestrzennych planu. Niemniej, w wyniku uwzględnienia innej uwagi, minimalna wysokość dominanty na terenie 8MW-U została zmniejszona z 12 do 10 kondygnacji i z 41 do 35 metrów.

3. **treść uwagi:** 3. *Wnosimy o dopuszczenie możliwości lokalizowania i bilansowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, a także na terenie bezpośrednio przylegającego do granicy działki budowlanej terenu oznaczonego symbolem KR.*

Ad. 3- Kwestia bilansowania

Ponadto, wnosimy o dopuszczenie wprost w § 10 projektu MPZP możliwości lokalizowania i bilansowania miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszenia, a także na terenie bezpośrednio przylegającego do granicy działki budowlanej terenu oznaczonego symbolem KR. Jest to szczególnie istotne dla inwestycji planowanych na działkach budowlanych, które tak jak przedmiotowa Nieruchomość, położone są na obszarze objętym zgodnie projektem MPZP w liniach rozgraniczających co najmniej dwa tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Aktualne brzmienie § 10 pkt 10), pkt 11) i pkt 13) projektu MPZP jest w tym zakresie nieprecyzyjne i zdaniem wnoszących uwagi będzie generować trudności interpretacyjne na etapie zarówno projektowym, jak i postępowań o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, czy zgłoszenia.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Przyjęte zapisy planu, w tym wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.), są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Plan ustala nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej.

4. **treść uwagi:** 4. *W zakresie wyznaczenia linii zabudowy na terenie 7MW-U:*

a) wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez zmianę linii zabudowy wyznaczonej na terenie 7MW-U, na odcinku A-B i C-D wskazanym na Załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy, tak jak ma to miejsce w przypadku sąsiadującego obszaru 6MW-U;

Ewentualnie:

b) wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez wskazanie, że obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na terenie 7MW-U, na odcinku A-B i C-D wskazanym na Załączniku nr 1 do niniejszego pisma, odnosi się wyłącznie do pierwszej kondygnacji (parteru) budynków.

Ad. 4- Wyznaczenie linii zabudowy na terenie 7MW-U.

W wyłożonym projekcie MPZP, na obszarze 7MW-U wyznaczono obowiązującą linię zabudowy po stronie zachodniej i po stronie południowej tego obszaru, wzdłuż obszarów 3KDD i 3KR. Takie rozwiązanie ogranicza uprawnienia właścicielskie w zakresie możliwości usytuowania budynków, zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi Spółki. Ponadto wyznaczenie takiej obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem takiej samej obowiązującej linii zabudowy na terenie 5MW-U po wschodniej stronie tego obszaru, wzdłuż obszaru 3KDD uniemożliwia zabudowę obu tych obszarów pianistycznych, zgodnie z parametrami wysokościowymi wskazanymi w projekcie planu. Zagospodarowanie tych terenów nie jest możliwe w ramach wskaźników ustalonych w projekcie mpzp z uwagi na konieczność zachowania odpowiednich parametrów dotyczących przesłaniania i zacinienia, wskazanych w stosownych przepisach prawa. Oznacza to, że w praktyce nie będzie można zabudować obszaru 7MW-U, wykorzystując parametry wskazane w projekcie planu, z uwagi na to, że budynek zlokalizowany w granicy obowiązującej linii zabudowy będzie niekorzystnie oddziaływał na nieruchomości położone w obszarze 5MW-U. Co więcej, na sąsiadującym terenie 6MW-U nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy analogicznie jak w przypadku obszaru 7MW-U. Oznacza to, że właściciele wspomnianych wyżej sąsiadujących terenów nie zostali potraktowani tak samo w kontekście możliwości zabudowy swoich nieruchomości na terenach o tym samym przeznaczeniu (MW-U). Świadczy to o różnym traktowaniu właścicieli nieruchomości objętych projektem planu. Zmiana linii zabudowy wyznaczonej na obszarze 7MW-U z obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy, tak jak zostało to ustalone w sąsiadującym obszarze 6MW-U pozwoli na zagospodarowanie obszaru 7MW-U zgodnie z parametrami zabudowy wskazanymi w projekcie MPZP, które to zagospodarowanie nie będzie negatywnie wpływać na możliwość zagospodarowania obszaru 5MW-U. Jednocześnie, wskazane rozwiązanie będzie stanowiło kompromis pomiędzy realizacją założeń władztwa planistycznego a interesami właścicieli (i użytkowników Wieczystych) nieruchomości położonych na terenie objętym MPZP. Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez zmianę linii zabudowy wyznaczonej na terenie 7MW-U, na odcinku A-B i C-D wskazanym na Załączniku nr 1 do niniejszego pisma, z obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy.

Alternatywnie, w przypadku nie uwzględnienia uwagi wskazanej powyżej, wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez wskazanie, że obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na terenie 7MW-U odnosi się wyłącznie do pierwszej kondygnacji (parteru) budynków. Takie kompromisowe rozwiązanie pozwoli na realizację założeń planistycznych MPZP w zakresie linii zabudowy oraz częściowo pozwoli na realizację zamierzonej przez Wnioskodawcę inwestycji, poprzez umożliwienie wycofania pozostałych kondygnacji od obowiązującej linii zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie zmiany obowiązujących linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 7MW-U od strony drogi dojazdowej 3KDD na maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie ustalenia, że ta obowiązująca linia zabudowy odnosi się wyłącznie do pierwszej kondygnacji (parteru) budynków.

5. **treść uwagi:** 6. *Wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez usunięcie pierzei usługowych na obszarze 7MW-U usytuowanych wzdłuż obszaru 3KR.*

Ad. 6- Pierzeje usługowe- usunięcie pierzei usługowych na obszarze 7MW-U usytuowanych wzdłuż obszaru 3KR.

Jednocześnie wskazuję, że niezasadne jest lokalizowanie lokali usługowych w parterach zabudowy mających południową ekspozycję. W ocenie Spółki ze względu na nasłonecznienie, elewacje południowe są predysponowane do lokowania tam lokali mieszkalnych. Mając to na uwadze, wnosimy o usunięcie pierzei usługowych na obszarze 7MW-U usytuowanych wzdłuż obszaru 3KR.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Pierzeja usługowa na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 7MW-U od strony terenu drogi komunikacji wewnętrznej 3KR wynika z kontynuacji pierzei usługowych wzdłuż połączenia wschód-zachód od tzw. Portowa do pętli tramwajowej przy ul. Unii Lubelskiej, w tym naprzeciwko przedszkola na terenie UE. Sprzyja to również lokalizacji przy tej drodze pierzei usługowej, zamiast lokali mieszkalnych w parterze budynku.

6. **treść uwagi:** 7. *Wnosimy o zmianę projektu MPZP poprzez usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 7MW-U oraz 8MW-U w takiej samej odległości, tj. 8 metrów, od granicy działek będących zarazem granicami tych obszarów.*

Ad. 7- Nieprzekraczalne linie zabudowy.

Projekt planu zakłada, że nieprzekraczalne linie zabudowy pomiędzy terenami 7MW-U i 8MW-U będą zlokalizowane w odległościach niesymetrycznych od granic własności. Dla

terenu 7MW-U odległość od granicy do linii zabudowy wynosi 11 m a dla terenu 8MW-U odległość od granicy do linii zabudowy wynosi odpowiednio: 5m i 4m. Oznacza to, że właściciele wspomnianych wyżej sąsiadujących terenów nie zostali potraktowani tak samo w kontekście możliwości zabudowy swoich nieruchomości na terenach o tym samym przeznaczeniu (MW-U). Świadczy to o różnym traktowaniu właścicieli nieruchomości objętych projektem planu. Zdaniem Spółki tak duża dysproporcja w położeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy na sąsiadujących ze sobą obszarach nie znajduje żadnego uzasadnienia w zasadach planistycznych. Co więcej ogranicza ona możliwość zabudowy nieruchomości w obszarze 7MW-U względem nieruchomości w obszarze 8MW-U. Zdaniem Spółki takie niesymetryczne rozmieszczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy powoduje znaczące różnice w możliwości zagospodarowania nieruchomości położonych na tych obszarach. W związku z powyższym wnosimy o wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w przedmiotowych obszarach symetrycznie, w odległości 8 m od granicy działek, będących jednocześnie granicami obszarów planistycznych.

Przywołane okoliczności wskazują jednoznacznie na to, że uchwalenie projektu MPZP zgodnie z założeniami przedstawionymi w trakcie jego publicznego wyłożenia w zakresie terenu Nieruchomości skutkować może naruszeniem praw podmiotowych właścicieli do Nieruchomości, godząc w możliwość racjonalnego zagospodarowania, zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, a więc podstawowe zasady, które powinny być uwzględniane w planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak słusznie wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. II SA/Op 544/12: „Postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza między innymi takie zagospodarowanie przestrzeni w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku, warunki korzystania z prawa własności nieruchomości. Warunki takie winny sprzyjać spokojnemu, bezkonfliktowemu wykonywaniu prawa własności i w miarę możliwości eliminować ryzyko powstawania sporów sąsiedzkich na gruncie art. 144 KC. Wprowadzenie w planie funkcji kolidujących z funkcją dotychczasową bądź wiodącą nie jest wykluczone, musi być jednak uzasadnione szczególnymi okolicznościami przemawiającymi za jej wprowadzeniem i nie może sprowadzać się wyłącznie do uwzględnienia interesu majątkowego gminy.”

Mając powyższe na względzie, wnosimy o pozytywne odniesienie się do zgłoszonych uwag i wprowadzenie wnioskowanych modyfikacji projektu MPZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie przesunięcia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w południowej części terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 7MW-U z odległości 11 m na 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 8MW-U. Taka odległość nadal pozwoli na zabezpieczenie miejsca pod lokalizację ciągu pieszego (3 m ciągu + 5 m do linii zabudowy) wskazanego orientacyjnie na rysunku planu.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 8MW-U, gdzie nie ma wskazanej lokalizacji ciągu pieszego – utrzymana została linia zabudowy w odległości 5 m (zamiast proponowanej w uwadze zmiany odległości na 8 m).

§ 17

Uwagi wniesione przez Sieć Badawcza Łukasiewicz – Poznański Instytut Technologiczny.

1. treść uwagi: *Proszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 8U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U – w zakresie całego obszaru 8U lub jego części wskazanej w załączniku graficznym – oraz o umożliwienie realizacji zabudowy 7-kondygnacyjnej na tym terenie.*

Uzasadniam swoją prośbę faktem, iż dla terenu 16MW-U projekt przewiduje możliwość realizacji budynków 7-kondygnacyjnych. Ujednoczenie wysokości terenów 8U oraz 18MW-U względem terenu 16MW-U pozwoli na stworzenie harmonijnej i spójnej pierzei, unikając przypadkowych różnic wysokości, które mogłyby zaburzać ład przestrzenny. Zrównanie parametrów sprzyja także estetyce krajobrazu miejskiego, zapewniając uporządkowany i czytelny charakter zabudowy. Zmiana przeznaczenia terenu 8U na funkcję mieszkaniowo-usługową jest uzasadniona rosnącymi potrzebami mieszkaniowymi Poznania, zwłaszcza w lokalizacjach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę. Teren ten, dzięki bliskości sieci transportowej oraz dogodnemu dostępowi do usług, jest szczególnie predysponowany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, która uzupełniona usługami pierwszej potrzeby wpisze się w ideę miasta zwartego i zrównoważonego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Teren usług 8U, wydzielony planowanymi drogami dojazdowymi 7KR i 9KDD od pozostałej części nieruchomości Instytutu wnoszącego uwagę, stanowić ma zabezpieczenie

funkcji usługowych dla dużego projektowanego osiedla (już obecnie na tym terenie znajduje się m.in. oddział ZUS). Usługi te będą zlokalizowane pośrodku przyszłej zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Bystrej i Starołęckiej oraz przystanku tramwajowego. Ponadto lokalizacji tej sprzyja planowana szkoła podstawowa, mająca funkcjonować w budynku dawnego technikum przy ul. Starołęckiej, zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.). Przyjęta dla terenu 8U wysokość do 6 kondygnacji przy jednoczesnej wysokości do 26 metrów (a nie jak wnioskowana w uwadze 7-kondygnacyjna wysokość zabudowy) wynika z ujednoczenia wysokości do parametrów istniejącego budynku ZUS-u oraz innej wysokości kondygnacji w budynkach usługowych, w tym biurowych, w porównaniu z budynkami mieszkalnymi.

2. treść uwagi: *Ponadto wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy na terenie 18MW-U, polegającą na dopuszczeniu realizacji zabudowy do 6 kondygnacji w całym obszarze oraz do 7 kondygnacji w strefie podwyższonej zabudowy.*

Uzasadniam swoją prośbę faktem, iż dla terenu 16MW-U projekt przewiduje możliwość realizacji budynków 7-kondygnacyjnych. Ujednoczenie wysokości terenów 8U oraz 18MW-U względem terenu 16MW-U pozwoli na stworzenie harmonijnej i spójnej pierzei, unikając przypadkowych różnic wysokości, które mogłyby zaburzać ład przestrzenny. Zrównanie parametrów sprzyja także estetyce krajobrazu miejskiego, zapewniając uporządkowany i czytelny charakter zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Niższa wysokość na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 18MW-U (tj. do 5 kondygnacji w całym obszarze oraz do 6 kondygnacji w strefie podwyższonej zabudowy) niż na terenie 16 MW-U (tj. do 6 kondygnacji w całym obszarze oraz do 7 kondygnacji w strefie podwyższonej zabudowy) ma na celu stopniowe obniżanie zabudowy w kierunku ul. Bystrej, przy której po jej południowej stronie znajduje się obecnie niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co wynika z przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych dla planowanej zabudowy całego obszaru planu.

§ 18

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.

I. treść uwagi: 1) Wnoszę o korektę przebiegu drogi zbiorczej (symbol 1KDZ) oraz drogi dojazdowej (symbol 4KDD) w taki sposób, aby realizacja tych dróg nie obejmowała tak znacznej powierzchni Nieruchomości jak w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu i nie uniemożliwiała ani nie zakłócała obecnego sposobu korzystania z Nieruchomości (przykładową koncepcję korekty przebiegu dróg przedstawiam w uzasadnieniu);

I. Stan faktyczny

1. Zgłaszająca uwagi jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. Romana Maya ■ obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 4/6 (identyfikator działki: 306401_1.0005.AR_18.4/6).

Nieruchomość jest zabudowana parterowymi budynkami usługowymi, które zgłaszająca uwagi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, od 20 lat wynajmuje na działalność usługową. W budynkach funkcjonują lokale usługowe, z których korzystają okoliczni mieszkańcy: sklepy, zakład rzemieślniczy- szklarz, biura; wkrótce rozpocznie działalność fryzjer oraz kosmetyczka.

Prowadzoną w tym miejscu działalność zgłaszająca uwagi zamierza w perspektywie kolejnych kilkunastu lat kontynuować i rozwijać- działalność ta jest dla niej bowiem źródłem utrzymania. Zlokalizowane na działce budynki są regularnie remontowane i modernizowane; standard wynajmowanych pomieszczeń jest wysoki, są one w pełni wyposażone w media, klimatyzowane.

Położenie działki i stan jej zagospodarowania wg geoportal.gov.pl przedstawia się następująco:

Dostęp Nieruchomości do drogi publicznej realizowany jest trzema zjazdami na ulicę Romana Maya. Są to jednocześnie jedyne zjazdy zapewniające połączenie Nieruchomości z drogą publiczną.

2. W projekcie planu, w wersji wyłożonej do publicznego wglądu, Nieruchomość zgłaszającej uwagi została przeznaczona pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (4MW-U),
- tereny dróg zbiorczych (1KDZ) i tereny dróg dojazdowych (4KDD).

Właścicielka Nieruchomości aprobuje jej przeznaczenie pod tereny 4MW-U. Nie akceptuje natomiast ustaleń projektu planu w zakresie, w jakim łącznie, z Nieruchomości o powierzchni 5184 m², ok 1000 m² terenu (od strony zachodniej i południowej) ma zostać przeznaczone pod drogi (na rysunku: granica działki wskazana kolorem fioletowym, południowo- zachodni narożnik przeznaczony pod drogę).

W zaplanowanym pasie drogowym dróg 1KDZ i 4KDD znalazły się: wszystkie zjazdy na nieruchomości wraz z elementami wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsca postojowe wykorzystywane przez najemców oraz klientów lokali usługowych oraz sieci infrastruktury. W pasie drogi 4KDD znalazła się zlokalizowana na Nieruchomości zieleni urządzona, w tym drzewa, które zostaną wycięte jeśli droga w przewidzianym planem kształcie zostanie zrealizowana (jak na ironię plan który zakłada wycinkę istniejącej na Nieruchomości zieleni, przewiduje jednocześnie obowiązek nasadzeń szpaleru drzew- tuż obok drzew przewidzianych do wycinki).

II. Uzasadnienie uwag

1. Wniosek o korektę przebiegu drogi zbiorczej (symbol 1KDZ) oraz drogi dojazdowej (symbol 4KDD) w taki sposób aby realizacja tych dróg nie uniemożliwiała ani nie zakłócała obecnego sposobu korzystania z Nieruchomości

Cel, jakiemu ma służyć plan miejscowy tj. przekształcenie terenów przemysłowych w nowe osiedla z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, którego trzonem ma być projektowana droga tzw. Nowa Romana Maya jest dla zgłaszającej uwagi zrozumiały. Oczekiwalaby ona jednak (i takie oczekiwanie formułowała już na wcześniejszych etapach procedury planistycznej- niestety bezskutecznie) aby interes publiczny oraz interesy deweloperów zostały wyważone z jej interesami, zwłaszcza, aby wprowadzone w planie rozwiązania w jak najmniejszym stopniu wpływały na możliwość kontynuowania prowadzonej na Nieruchomości działalności gospodarczej.

Projekt planu zakłada zrealizowanie układu komunikacyjnego w którym na narożniku działki zgłaszającej uwagi planuje się rondo. W efekcie ponad 1000 m² tej działki (w tym parkingi, zjazdy, wewnętrzny układ komunikacyjny, ogrodzenie, sieci, zieleni) zostaną przejęte pod drogę. Utrudni to znacząco (mniejsza liczba miejsc postojowych) jeśli nie uniemożliwi (w przypadku braku możliwości realizacji nowych zjazdów) użytkowanie istniejących na działce budynków, których wynajem stanowi dla zgłaszającej uwagi źródło utrzymania. Spowoduje to po stronie zgłaszającej uwagi istotne szkody materialne polegające nie tylko na utracie części Nieruchomości pod drogę, ale także szkody związane z niemożnością/ograniczeniami kontynuowania działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości od 20 już lat. Jedynym podmiotem odpowiedzialnym za te szkody, będące ewidentnym następstwem uchwalenia planu miejscowego, będzie Miasto Poznań. Zachowanie ustaleń planu w proponowanym kształcie nie leży więc w niczym interesie.

W opisanej sytuacji zasadne jest rozważenie innych, mniej ingerujących we własność wariantów obsługi komunikacyjnej- takiej która będzie funkcjonalna, ale której realizacja

nie będzie się odbywać tak dużym kosztem praw jednej osoby. Alternatywne warianty obsługi komunikacyjnej tego terenu są możliwe. Poniżej przedstawiam przykładową propozycję korekty przebiegu drogi, która byłaby dla zgłaszającej uwagi w pełni akceptowalna (skorygowany przebieg dróg 1KDZ i 4KDD zaznaczony na mapie kolorem czerwonym). W zaproponowanym wariantcie układ komunikacyjny nadal spełniać będzie swoją rolę, jednak dla jego realizacji nie będzie konieczne pozbawienie zgłaszającej uwagi prawa własności do tak dużego terenu jak obecnie zakłada plan. Jest to propozycja korzystna również dla Miasta, bo zakłada wywłaszczenie mniejszej powierzchni nieruchomości i nie pozbawia ani nie ogranicza właścicielki nieruchomości w dotychczasowym korzystaniu z niej, a tym samym mniejsze będą koszty związane z zapłatą odszkodowania.

Nadmienić należy, że właścicielka Nieruchomości uzyskała w ZDM informację, że projekt budowy drogi Romana Maya, który w przeszłości został opracowany dla tego odcinka, nie jest już aktualny. Skoro i tak opracowywany będzie nowy projekt, to nie ma przeciwwskazań aby na obecnym etapie wprowadzić do planu miejscowego korekty, które z pozwolą tę drogę zrealizować, ale z poszanowaniem praw zgłaszającej uwagi jako właścicielki nieruchomości. Jeśli chodzi o zmiany układu drogowego, to były one już w niniejszej procedurze wprowadzane - przykładowo w północnej części planu na obecnym terenach 1U, 2U, 1MW-U była (jeszcze na etapie II konsultacji społecznych) zaplanowana droga 3KDD, którą w wersji planu wyłożonej do publicznego wglądu w ogóle usunięto. Tym bardziej zatem nie ma przeszkód aby uwzględnić niniejszą uwagę i skorygować jedynie proponowany przebieg dróg bez ich usuwania z planu.

Dodatkowo, należy zauważyć, że zakresie przeznaczenia Nieruchomości pod drogę 4KDD, plan zawiera ustalenia jeszcze dalej idące niż studium, które nie zakłada budowy drogi w południowej części). Nieruchomości. Projekt planu wskazuje, że droga dojazdowa 4KDD ma zostać zrealizowana kosztem zgłaszającej uwagi i jest to koszt w okolicznościach sprawy zupełnie nieuzasadniony, bo istniejąca droga na działce 4/25 o szerokości 10 m jest w zupełności wystarczająca do obsługi ruchu, który będzie w przyszłości generowany.

Plan w projektowanym brzmieniu przeznacza pod drogi ponad 20% powierzchni Nieruchomości, ograniczając prawo własności zgłaszającej uwagi w sposób nadmierny i nieproporcjonalny, a tym samym naruszający:

- art. 1 ust. 2 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („upzp”), zgodnie z którym w planowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności;

- art. ust. 3 upzp, który nakazuje aby, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, z przywołanych przepisów wynika, że „na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem” (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 16 lutego 2011 r., IV SA/Wa 2084/10).

Z materiałów przedstawionych w toku konsultacji społecznych oraz dyskusji publicznej nie wynika aby w powyższym zakresie była prowadzona analiza. Co więcej, można wywnioskować, że autorzy planu zdają się postrzegać uszczerbek majątkowy po stronie zgłaszającej uwagi jako niewielki, z tego powodu, że nie traktują działki 4/6 jako samodzielnej nieruchomości. We wszystkich materiałach planistycznych zakłada się jej zagospodarowanie łącznie z sąsiednią działką 4/7 stanowiącą własność innego podmiotu (w ramach kwartału zabudowy ze strefą zieleni i rekreacji pośrodku w granicach działek). Jeśli traktuje się te działki łącznie, to proporcja pomiędzy terenem przeznaczonym pod drogę a terenem pod zabudowę mieszkaniową i usługi wydaje się być niewielka. Jednakże zupełnie inaczej sytuacja wygląda, gdy uwzględni się strukturę własnościową- w tym momencie okazuje się bowiem, że „odjęcie” z działki 4/6 20% terenu pod drogi publiczne powoduje, że stanie się ona niemożliwa do samodzielnego zagospodarowania. Znamiennym jest że ta część działki, którą projekt planu przeznacza pod zabudowę nie mogłaby zostać na gruncie projektowanych ustaleń planu wydzielona jako działka budowlana- na tym terenie minimalna powierzchnia działki budowlanej to aż 6000m²!

Traktowanie działek 4/6 i 4/7 jako jednej nieruchomości nie tylko prowadzi do zbagatelizowania skali ograniczeń prawa własności zgłaszającej uwagi, ale też powoduje, że plan nie zabezpiecza w żaden sposób możliwości bezpośredniego skomunikowania działki 4/6 z drogą publiczną (w sytuacji gdy zjazdy od strony ul. Romana Maya zostaną zlikwidowane i nie będzie możliwości ich przywrócenia). Ponadto, zakładanie, że właściciele sąsiednich działek będą ze sobą współpracować w łącznym ich zagospodarowaniu, jest założeniem, które nie uwzględnia realiów i może doprowadzić do tego, że teren obejmujący obie działki w ogóle nie zostanie zagospodarowany w sposób planem przewidziany. Zgłaszająca uwagi w perspektywie kilkunastu lat nie zamierza bowiem sprzedawać swojej nieruchomości- jej zamiarem jest kontynuowanie w tym miejscu

dotychczasowej działalności (do czego powinna mieć prawo w sytuacji gdy plan działać może jedynie na przyszłość).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Projektowana droga 1KDZ to poszerzenie istniejącej ul. Romana Maya wraz z jej przebudową na drogę klasy zbiorczej, tak aby stała się osią komunikacyjną obszaru objętego planem i odciążała obecną ul. Starołęcką, co jest jednym z głównych założeń planu i kluczowym warunkiem przekształcenia terenów przemysłowych na funkcję mieszkaniową (także w przypadku działki osoby wnoszącej uwagę). Natomiast projektowana droga dojazdowa 4KDD ma umożliwić dojazd z przebudowanej ul. Romana Maya do planowanych terenów mieszkaniowych po jej wschodniej stronie, w miejscu byłej fabryki maszyn żniwnych. Przebieg drogi 4KDD uwzględnia również jej połączenie (po zachodniej stronie ul. Romana Maya) z przedłużeniem drogi wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu – część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2024 r.), tak aby obie zbiegały się na jednym skrzyżowaniu z ul. Romana Maya. Dzięki temu możliwy będzie bezpośredni przejazd pomiędzy terenami po wschodniej i zachodniej stronie przebudowanej ul. Romana Maya, przy jednoczesnym ograniczeniu liczby skrzyżowań i zachowaniu możliwie dużej płynności ruchu w ciągu tej ulicy. Natomiast zaproponowane w uwadze zwężenie drogi i rozdział na dwa osobne skrzyżowania, skutkujący koniecznością prowadzenia ruchu poprzecznego częściowo wzdłuż ul. Romana Maya, mógłby spowodować istotne ograniczenie płynności ruchu w ciągu tej ulicy, wbrew podstawowym założeniom projektu planu. Konsekwencją tego mogłoby się stać ograniczenie możliwości wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, także na działce osoby wnoszącej uwagę. Odnosząc się do wyznaczenia terenów dróg przez część działek prywatnych należy wyjaśnić, że linie rozgraniczające zostały wyznaczone tak, aby w możliwie dużym stopniu, przy zachowaniu założeń komunikacyjnych, zminimalizować ingerencję we własność prywatną.

W przypadku omawianego skrzyżowania ingerencja w prywatne nieruchomości dotyczy działek po obu stronach ul. Romana Maya. Co więcej, po stronie przeciwnej do działki objętej uwagą, ingerencja taka zaplanowana jest w większym stopniu, ze względu na istniejący układ przestrzenny na rozwidleniu ul. Starołęckiej. Dodatkowo w przypadku tej działki, po II konsultacjach społecznych i rozpatrzeniu opinii osoby obecnie wnoszącej uwagę, zweryfikowano przebieg linii rozgraniczających w taki sposób, aby tereny dróg ominęły istniejący budynek. Wbrew twierdzeniom zawartym w dalszej części uwagi, na omawianym skrzyżowaniu plan nie ustala lokalizacji ronda, ani nie przeznaczają ponad 1000 m² (ponad 20%

powierzchni) z przedmiotowej działki na cele drogowe (szacunkowo będzie to ponad 700 m², tj. poniżej 15% powierzchni działki). Ponadto projekt planu nie nakazuje zagospodarowania przedmiotowej działki łącznie z działką sąsiednią w ramach terenu 4MW-U, natomiast nie wyklucza takiej możliwości, jeśli taki będzie zgodny zamiar właścicieli.

2. treść uwagi: 2) *Wnoszę o ustalenie dla terenu obejmującego Nieruchomość wskaźnika miejsc postojowych na poziomie 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż jedynie przy tak ustalonym wskaźniku realizacja na Nieruchomości zabudowy mieszkaniowej o parametrach ustalonych w projekcie planu miejscowego będzie miała sens ekonomiczny;*

Uzasadnienie uwag

2. Wniosek o obniżeniu ustalonego w planie normatywu parkingowego

Zgłaszająca uwagi wykonała wstępną analizę potencjału inwestycyjnego Nieruchomości z uwzględnieniem projektowanych postanowień planu miejscowego.

Analiza wykazała, że jakkolwiek plan miejscowy zakłada na Nieruchomości korzystne parametry inwestycyjne (przeznaczenie, wysokość, intensywność zabudowy), to ustalony normatyw parkingowy na poziomie 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, powoduje, że inwestycja, która wykorzysta przewidziane planem parametry, ekonomicznie stanie się nieopłacalna. Ustalony w projekcie planu normatyw parkingowy (1 mieszkanie- 1 miejsce postojowe) wymusza bowiem przy zachowaniu przewidzianych w planie parametrów przyszłej inwestycji, realizację aż trzech kondygnacji w garażu podziemnym (czego ze względu na ogromne koszty, nawet przy zdecydowanie większych inwestycjach się nie praktykuje).

Mając powyższe na uwadze, Zgłaszająca uwagi wnosi o ustalenie dla terenu obejmującego Nieruchomość wskaźnika miejsc postojowych na poziomie 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Jednocześnie mając świadomość, że udostępniony projekt planu uwzględnia ogólne zasady określania normatywów parkingowych zgodnie z zarządzeniem 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, wnoszę o odstąpienie od wytycznych określonych tym zarządzeniem (na podstawie §2 ust. 4 zarządzenia).

W niniejszej sprawie zachodzi bowiem szczególny przypadek, w którym niestosowanie zasad i wytycznych ustalonych w ww. zarządzeniu jest uzasadnione.

Z jednej strony plan stwarza ramy do wywłaszczenia zgłaszającej uwagi i odjęcia części jej nieruchomości na cel publiczny- budowę drogi Nowej Romana Maya.

Można uznać, że ustalone planem korzystne parametry zabudowy w pewien sposób szkodę wynikającą z wywłaszczenia rekompensują, jednakże tylko pod warunkiem gdy realizacja tych parametrów będzie nie tylko prawnie, ale również ekonomicznie możliwa. Tylko przy obniżeniu normatywu parkingowego realizacja tej inwestycji stanie się realna a opisana swoista „rekompensata” nie będzie iluzoryczna.

Jednocześnie Nieruchomość dysponuje doskonałym dostępem do transportu zbiorowego, dzięki czemu wnioskowane obniżenie normatywu parkingowego nie tylko nie pogorszy, ale wręcz poprawi komfort życia przyszłych mieszkańców i odciąży infrastrukturę drogową. Oprócz dogodnego dostępu do przystanku tramwajowego (położenie w sąsiedztwie pętli tramwajowej Starołęka Mała) Nieruchomość dysponuje przeciw dogodnym dostępem do transportu zbiorowego: kolejowego (Poznań Starołęka) i autobusowego (przystanki autobusowe przy pętli Starołęka Mała).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Przyjęte wartości normatywu parkingowego (zgodne z zarządzeniem Nr 816/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27 października 2023 r.) są standardowo stosowane w planach miejscowych na obszarze Poznania. Wartości te już uwzględniają zróżnicowanie w zależności od odległości między wejściem do budynku a istniejącym przystankiem tramwajowym, wprowadzając łagodniejsze wymogi – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie (w uwadze zaproponowano 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny) dla nieruchomości położonych blisko komunikacji tramwajowej, takich jak działka objęta uwagą. Normatyw parkingowy jest jednym z parametrów kształtujących możliwość zabudowy działki, obok m.in. intensywności zabudowy, zatem to do niego oraz pozostałych parametrów ustalonych w planie należy dostosować cechy przyszłej inwestycji, takie jak np. liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych.

3. treść uwagi: 3) *Wnoszę o sformułowanie w tekście planu postanowień, które skutecznie zagwarantują Nieruchomości niezakłócony, bezpośredni dostęp do drogi publicznej z uwzględnieniem tego że:*

a. projektowany w planie przebieg drogi Nowej Romana Maya doprowadzi (już na etapie realizacji tej drogi) do likwidacji trzech istniejących (a jednocześnie jedynych) zjazdów z Nieruchomości na drogę publiczną, co, bez stosownych gwarancji w planie miejscowym, uniemożliwi korzystanie ze znajdujących się na Nieruchomości lokali usługowych (sklepy i biura) i spowoduje po stronie Zgłaszającej uwagi ogromne szkody;

b. nie jest wiadomym czy i kiedy planowana droga dojazdowa 4KDD zostanie zrealizowana i przejdzie w zarząd ZDM.

Uzasadnienie uwag

3. Wniosek o sformułowanie w tekście planu postanowień, które skutecznie zagwarantują Nieruchomości niezakłócony, bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość jest obecnie skomunikowana jest z drogą publiczną- ul. Romana Maya za pomocą trzech zjazdów. Są to jednocześnie jedyne zjazdy z niej. Projektowany w planie przebieg drogi Nowej Romana Maya doprowadzi (już na etapie realizacji tej drogi) do likwidacji tych zjazdów.

Jednocześnie, mimo że od południa plan zakłada realizację drogi dojazdowej 4KDD, obecnie nie jest to droga publiczna, a sama działka 4/25 stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w użytkowaniu wieczystym. Trudno przewidzieć czy i kiedy ZDM uzyska zarząd nad tą drogą a w konsekwencji kiedy będzie mógł decydować o możliwości lokalizacji zjazdów na te drogę.

W tym stanie rzeczy Zgłaszająca uwagi ma w pełni uzasadnione obawy co do tego, że rozpoczęcie budowy drogi Nowej Romana Maya uniemożliwi jej korzystanie ze znajdujących się na nieruchomości lokali usługowych, a w konsekwencji, że narazi ją na trudne nawet do oszacowania szkody związane z utratą przychodów z najmu, odpowiedzialnością względem najemców i koniecznością zaprzestania użytkowania budynków. W takiej sytuacji, nieruchomość stałaby się dla zgłaszającej uwagi zupełnie bezwartościowa. Plan miejscowy w zaproponowanym kształcie nie zawiera w tym zakresie żadnych gwarancji. Trudno to zrozumieć, wszak wypracowanie takich gwarancji leży w interesie Miasta, które za szkody związane z niemożnością korzystania z Nieruchomości poniosłoby odpowiedzialność.

Dodatkowo, w związku z tym, że nie jest wiadomym czy na etapie realizacji inwestycji mieszkaniowo- usługowej (zgodnie z docelowym przeznaczeniem Nieruchomości) będzie możliwy zjazd na drogę 4KDD (czy droga ta będzie wówczas w zarządzie ZDM), plan powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej przyszłej inwestycji.

Zgłaszająca uwagi wносила już na etapie konsultacji społecznych o wypracowanie z Zarządem Dróg Miejskich odpowiednich rozwiązań w tym zakresie, jednak takie działania nie zostały podjęte a plan nie uległ zmianie. To o tyle istotne, że opisany problem dotyczyć będzie większości właścicieli nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż planowanej drogi.

4. Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie wniesionych uwag. Problem przebudowy ul. Romana Maya był już podnoszony przez zgłaszającą uwagi w procedurze uchwalenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów między ulicą Starołęcką a rzeką Wartą w Poznaniu - część A (uchwała Nr XCIX/1919/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 26-03-2024 w sprawie). Złożone wówczas uwagi zostały pominięte z uzasadnieniem, że przebudowa układu drogowego w rejonie ulic Starołęckiej i Romana Maya, a także ronda Starołęka, wykraczały poza obszar objęty tamtym planem (a więc uwagi zostały uznane za przedwczesne). W niniejszej procedurze przyjmuje się natomiast, że kwestia przebudowy ul. Romana Maya jest już przesądzona (bo trzeba dokończyć układ komunikacyjny zaplanowany dla terenów sąsiednich). Wywołuje to u zgłaszającej uwagi uzasadnione poczucie, że jej wnioski i uwagi zgłaszane procedurach planistycznych pomija się używając w tym celu formalnych wybiegów, zamiast należycie rozważyć czy nie można zaprojektować układu komunikacyjnego w taki sposób, aby ingerencja w jej własność była możliwie jak najmniejsza.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

uzasadnienie: Projekt planu miejscowego ustala dostęp do dróg publicznych, bezpośredni lub poprzez tereny sąsiednie, natomiast nie ustala lokalizacji zjazdów (ale również nie zakazuje ich lokalizacji). Kwestia ta należy do zarządcy drogi. Plan miejscowy nie może bowiem określać szczegółowych rozwiązań drogowych, które będą przedmiotem projektu budowlanego, a tym samym przesądzać, z której drogi odbywać się będzie obsługa komunikacyjna, ani jak ma wyglądać ewentualne etapowanie inwestycji drogowej w sąsiedztwie działki objętej uwagą.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXVIII/499/IX/2025
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 2 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej w Poznaniu – część A 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 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.

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/499/IX/2025

Rada Miasta Poznania

z dnia 2 grudnia 2025 r.

zal_4_499.xml

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/499/IX/2025

Rada Miasta Poznania

z dnia 2 grudnia 2025 r.

zal_4_1_499.tif

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/499/IX/2025

Rada Miasta Poznania

z dnia 2 grudnia 2025 r.

zal_4_2_499.jpg