

NINIEJSZY PROJEKT
pod względem redakcyjnym
i prawnym nie budzi zastrzeżeń

Poznań, dnia

17.11.2016r.

RADCA PRAWNY

Marek Kasprzak

AUTOPOPRAWKA
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA
PU NR 679/16

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz – część A” w
Poznaniu.

W projekcie uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Sołacz część A” w Poznaniu wprowadza się następujące
zmiany:

1) Załącznik Nr 2 do projektu uchwały otrzymuje następujące brzmienie:

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sołacz - część A"
w Poznaniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579)
rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1) Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Sołacz, za pośrednictwem WWJPM, ul. Libelta
16/20, 61-706 Poznań.

Treść uwagi: Wnosi się o wprowadzenie zapisu ”dla obszaru przy ul. Wojska Polskiego, na
odcinku od ul. Śląskiej do ul. Wołyńskiej dopuszcza się działalność usługową z wyjątkiem
przedszkoli, gastronomii, schronisk dla zwierząt i hodowli zwierząt”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie ma powodu aby zapisywać zakaz lokalizacji schronisk dla zwierząt, gdyż
zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23.062004 r w sprawie
szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt,

URZĄD MIASTA POZNANIA 03		
BIURO RADY MIASTA		
WPLYNĘŁO DNIA	2016 -11- 18	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz.	Załącznik	
znak spr.		

schroniska dla zwierząt mogą być lokalizowane co najmniej 150 m od m. in. siedzib ludzkich czy obiektów użyteczności publicznej. Hodowla zwierząt nie jest usługą a działalnością rolniczą, dlatego nie może i tak tutaj powstać. Pozostałe usługi występują na Sołaczcu. Realizacja nowych usług, zgodnie z projektem planu może nastąpić tylko wtedy, gdy inwestor zapewni miejsca postojowe na własnej działce. W pierwszej kolejności jednak musi uzyskać wymagany planem minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

2) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zgłaszam protest przeciwko zamieszczeniu zapisu dotyczącego dopuszczenia funkcji usługowej na posesjach zlokalizowanych wzdłuż ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Nad Wierzbakiem do ul. Wołyńskiej. Zwracam uwagę, że tego typu zapis z jednej strony sankcjonuje dotychczasowe działania inwestycyjne degradujące krajobraz i zieleń Sołacza (np. samowola budowlana na posesji nr 9, parking na posesji na rogu ul. Wojska Polskiego i Wołyńskiej itp.), a – z drugiej strony – dopuszcza rozwój podobnych przedsięwzięć w przyszłości. Lokalizacja usług związana jest przeważnie z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych na terenie posesji oraz umożliwieniem dostaw i dowozów, co powoduje duży ubytek powierzchni biologicznie czynnej, a także zwiększenie utrudnień ruchu na bardzo zatłoczonej ulicy Wojska Polskiego (wjazdy i wyjazdy samochodów z posesji). Dodatkowo stwarza to znaczne uciążliwości i obniża komfort życia mieszkańców sąsiednich posesji przy i tak już obciążonej ruchem i hałasem ulicy. Ponadto zapis ten stwarza niebezpieczny precedens dla wprowadzenia podobnych zmian – w przyszłości – na wszystkich ulicach Sołacza, na których już obecnie zlokalizowane są różne usługi przedszkola, sklepy, warsztaty itp.).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przy ul. Wojska Polskiego: przy tak dużym natężeniu ruchu i hałasu, przy istniejącym zagospodarowaniu usługami, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową jednorodzinną na całym odcinku po tej stronie ulicy, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową wielorodzinną po drugiej stronie ulicy, korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Wymagana w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie czynna musi być zapewniona w pierwszej kolejności, dopiero gdy będzie spełniony ten wymóg można dopuścić usługi wraz z miejscami postojowymi tylko jeżeli się zmieszczą.

3) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: 1. Działki zlokalizowane przy ulicy Wojska Polskiego nie powinny mieć funkcji usługowej. Obecnie te, które mają powodują, że samochody odwiedzające te firmy, parkują

na chodnikach oraz niszczą zielen w pasie drogowym. Obecni właściciele usług nie zagwarantowali klientom miejsc parkingowych np. przedszkole przy Wojska Polskiego 43 lub pracownia arch. Wojska Polskiego 45. Obr. 20, ark. 38, dz. 13/2, 14, 28, 29, 30, 62/1, Obr. 20, ark. 39, dz. 3-15.

2. Zbyt obszerny teren na usługi dla poniższych działek. Funkcje terenów w tym rejonie powinny być kształtowane w kierunku zabudowy MN lub MW. Chodzi o część tych działek, które zlokalizowane są przy ulicach Mazowieckiej (nr od 47-53) oraz Podlaskiej (nr od 4-8). Obr. 20, ark. 38, dz. 57/2, 59, 58, 57/1, 55.

3. Teren ten powinien mieć funkcję mieszkalną w przyszłości, a nie usługową. Ten budynek i jego obecna funkcja w przyszłości powinna być przeniesiona, a funkcja zamieniona na mieszkaniową. Obr. 20, ark. 38, dz. 9/2.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: 1. Przy ul. Wojska Polskiego: przy tak dużym natężeniu ruchu i hałasu, przy istniejącym zagospodarowaniu usługami, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową jednorodzinną na całym odcinku po tej stronie ulicy, przy zagospodarowaniu usługami i zabudową mieszkaniową wielorodzinną po drugiej stronie ulicy, korzystniejsze jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dodatkowo budynek na działce nr 62/1 stanowi część obiektów Uniwersytetu Przyrodniczego (teren 8U), dlatego powinien pozostać jako U. Zgodnie z projektem planu inwestor musi zapewnić miejsca postojowe na własnej działce. W pierwszej kolejności jednak musi uzyskać wymagany planem minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

2. Omawiane działki należą do Uniwersytetu Przyrodniczego, który od początku istnienia jest związany z obszarem Sołacza. Działki 55 i 56 mają przeznaczenie MN/U. Jednocześnie propozycja zabudowy MW oznacza zgodę na wprowadzenie na Sołacz zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu chroni Sołacz przed nadmierną zabudową i dopuszcza tylko ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do projektu planu Uniwersytet Przyrodniczy nie złożył wniosku o zmianę przeznaczenia tych działek na MN czy MW.

3. Teren 1U ze względu na położenie przy węźle Niestachowska - Wojska Polskiego nie powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu utrzymuje obecne przeznaczenie usługi oświaty - ośrodka dla dzieci i młodzieży im. Jana Bosko.

4) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składam następujące uwagi do projektu planu. Dotyczy (oznaczenia nieruchomości, tj. nr geodezyjny, nr arkusza, obręb): ul. Pomorska 4a, działka nr 93, ark. 38,

obręb Gołęczin Treść uwagi: Przedmiotowy teren oznaczony jest w projekcie MPZP Sołacz - część A jako „6MN”. Dla tego terenu dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy, jednocześnie w p. 5 par. 3, pp. 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych albo garaży jedynie pod warunkiem cofnięcia ich w stosunku do frontowej linii zabudowy o nie mniej niż 2 metry. Garaż może być wydzieloną częścią innego obiektu budowlanego jakimi są budynki czy budowle lub samodzielnym obiektem budowlanym, czyli budynkiem lub budową z wyłączną funkcją (przeznaczeniem) garażu. Zapis projektu MPZP zinterpretowano w ten sposób, że każdy garaż, także będący wydzieloną częścią budynku mieszkalnego podlega warunkom podpunktu 4, ten. winien być cofnięty w stosunku do linii zabudowy, mimo tego, że w konkretnym przypadku jest elementem budynku i nad nim znajduje się pokój mieszkalny (Jest fragmentem podpiwniczenia). Ta interpretacja uniemożliwia uzyskanie zezwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią pp. 3a, p.2 par. 3. Proponuje, by w par. 2 umieścić następujący zapis: 5) budynku gospodarczym lub garażu - należy rozumieć samodzielny obiekt budowlany z wyłączną funkcją niemieszkalną lub w par. 3, p.5, pp. 4 - nie dotyczy garaży będących częścią budynku mieszkalnego, znajdujących się w ich przyziemiu. Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu o cofnięciu dotyczą budynków gospodarczych i garaży. Nie wymagają cofnięcia ściany budynku mieszkalnego z wbudowanymi miejscami postojowymi, nie ma więc konieczności wprowadzenia zmian. Poza tym plan nie działa wstecz, zapis dotyczy więc nowej zabudowy. Plan nie może też modyfikować istniejących już definicji, w 3 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest już definicja budynku gospodarczego.

5) Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Przedmiotowy teren oznaczony jest w projekcie MPZP Sołacz - część A jako „6MN”. Dla tego terenu dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy, jednocześnie w p. 5 par. 3, pp. 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych albo garaży jedynie pod warunkiem cofnięcia ich w stosunku do frontowej linii zabudowy o nie mniej niż 2 metry. Garaż może być wydzieloną częścią innego obiektu budowlanego jakimi są budynki czy budowle lub samodzielnym obiektem budowlanym, czyli budynkiem lub budową z wyłączną funkcją (przeznaczeniem) garażu. Zapis projektu MPZP zinterpretowano w ten sposób, że każdy garaż, także będący wydzieloną częścią budynku mieszkalnego podlega warunkom podpunktu 3, tzn. winien być cofnięty w stosunku do linii zabudowy, mimo tego, że w konkretnym przypadku jest elementem budynku i nad nim



znajduje się pokój mieszkalny (jest fragmentem podpiwniczenia). Ta interpretacja uniemożliwia uzyskanie zezwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią pp. 3a, p.2 par. 3. Proponujemy, by w par. 2 umieścić następujący zapis: 15) budynku gospodarczym lub garażu - należy rozumieć samodzielny obiekt budowlany z wyłączną funkcją niemieszkalną. Lub w par. 3, p.5, pp. 3 - nie dotyczy garaży będących częścią budynku mieszkalnego, znajdujących się w ich przyziemiu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy planu o cofnięciu dotyczą budynków gospodarczych i garaży. Nie wymagają cofnięcia ściany budynku mieszkalnego z wbudowanymi miejscami postojowymi, nie ma więc konieczności wprowadzenia zmian. Poza tym plan nie działa wstecz, zapis dotyczy więc nowej zabudowy. Plan nie może też modyfikować istniejących już definicji, w 3 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest już definicja budynku gospodarczego.

6) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §13, poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10: „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone - może to być kawałek trawnika, policzenie ich może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Istniejąca zabudowa może okazać się, że jest znacznie mniejsza, o mniejszej powierzchni, niż planowana inwestycja w miejscu istniejącej. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

7) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §13, poprzez dodanie Poz. 4: dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu nie określa, gdzie na działce mają znajdować się miejsca postojowe. Dopuszcza natomiast realizację kondygnacji podziemnych - w tym także wykorzystanych jako stanowiska postojowe (takie rozwiązanie nie jest wykluczone).

8) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13 pkt. 1 • poz. 1) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny lub użytkowy; • poz. 3) na każde 1000m² powierzchni użytkowej biur i urzędów:

11 stanowisk postojowych; • poz. 9) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-j: 11 stanowisk postojowych;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Byłyby to niższe wskaźniki niż w pozostałych częściach miasta, na terenach objętych innymi planami. Zmniejszenie normatywu na działkach oznaczałoby parkowanie na ulicach, a więc na terenach publicznych, na spacerowych alejach. Zmiana trzech wskaźników dla trzech wybranych funkcji oznaczałaby też nierówne traktowanie poszczególnych funkcji oraz dysproporcje pomiędzy nimi w zakresie wymaganych miejsc postojowych.

9) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt.11 - reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywopłotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

10) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisu w § 3 pkt. 2 poz. 1) z: - „na granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m” na - „wzdłuż granicy z terenami dróg lokalizację reprezentacyjnych ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z dopuszczeniem akcentów o wysokości nie większej niż 1,7 m”

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Reprezentacyjne ogrodzenia tworzą także wizerunek ulic, porządkują przestrzeń publiczną, stąd w projekcie planu jest zapis o lokalizowaniu ich na granicy, w jednej linii, a nie w dowolnym miejscu wzdłuż ulicy.

11) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Zmianę zapisów Uchwały w §5 pkt. 5 poz. 4, lit. c) 4) wysokość zabudowy c) mieszkaniowej wielorodzinnej na pozostałych terenach od 12,0m do 15,0m, w tym trzy lub cztery kondygnacje nadziemne z czego jedna w dachu stromym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Paragraf 5 dotyczy tylko dwóch terenów 1MW i 2MW, a nie terenu 4MN, gdzie leżą działki 44 i 45, których dotyczy uwaga. Konkretny zapis odnosi się do zabudowy mieszkaniowej na tych dwóch terenach, a nie do zabudowy wielorodzinnej na innych terenach. Wysokość dla terenu 4MN określona została w projekcie planu zgodnie z zapisami „Studium...” i wynosi 10,5 m., natomiast dla zabudowy wzdłuż ulicy Nad Wierzbakiem - 15 m.

12) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 6) lit.

a) na zapis o treści: dla zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonej w ust. 2 pkt. 3 lit a - 2 kondygnacje nadziemne od 7,0m do 8,0m dla dachu płaskiego lub od 9,0 m do 13,0 m dla dachu stromego, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji mieszkalnej w poddaszu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry pod względem wysokości, czyli ok. 10,5 m dla zabudowy jednorodzinnej, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołacz zabudowy. Również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania określa wysokość zabudowy dla tego terenu - 10,5 m.

13) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w §3 pkt. 1. na: • „W zakresie przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN oraz 13MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w klinie zieleni, z dopuszczeniem kontynuacji funkcji usługowej na terenach obecnie zagospodarowanych przez funkcje usługowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu planu. Jest ona realizowana m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodziną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego. Dla tych funkcji istnieje jedynie możliwość przebudowy, ale nie rozbudowy – kontynuacji.

14) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: 1. Wnioskuje o wykreślenie z § 3 pkt. 1. obszaru oznaczonego 4MN, oraz oznaczenie go, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania- Uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 roku, jako obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w klinie zieleni, z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, niskiej o charakterze willowym, o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 6. 2. Wnioskuje o określenie parametrów zabudowy dla ww. terenu jak dla zabudowy oznaczonej w projekcie planu 1MW i 2MW – zgodnie z § 5 projektu planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu planu. Jest ona realizowana m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego. Wprawdzie „Studium...” dopuszcza na tym terenie MW, to jednak nie jest to sposób zagospodarowania, który Miasto chciałoby kontynuować. Także parametry określone dla tego obszaru nawiązują do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie do intensywnej zabudowy wielorodzinnej na terenach 1MW i 2MW.

15) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie w zapisach Uchwały w § 2 poprzez dodanie kolejnego punktu o brzmieniu: • budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny , o charakterze willowym, o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 4 i jednej wspólnej klatce schodowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie miejscowym nie powtarzamy definicji ustawowych. W ustawie Prawo budowlane w rozdz. 1 art. 3 pkt 2a znajduje się definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej,

szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

16) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie w zapisach Uchwały w § 2 pkt. 15 - budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jedno lub wielorodzinny, a także budynek składający się z segmentów na wspólnej płycie garażowej, gdzie powierzchnię zabudowy każdego z segmentów liczy się wg zapisów w § 2 pkt. 10. Uzasadnienie: Z uwagi na zapisy w § 13 projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na działce budowlanej. Aby było to możliwe, na większości nieruchomości konieczne będzie zrealizowanie piwnicy – garażu podziemnego. W przypadkach realizacji kilku budynków na jednej nieruchomości ekonomicznie, technicznie, a także przestrzennie uzasadnione będzie realizowanie jednej hali garażowej, która technicznie stanowiła będzie wspólny fundament. Wobec tego formalnie realizowana zabudowa będzie składała się z segmentów na wspólnej płycie; przy założeniu że garaż realizowany będzie w kondygnacji podziemnej, powierzchnię zabudowy liczyć należy jako sumę rzutu pionowych, zewnętrznych krawędzi ścian każdego z segmentów. Z uwagi na powyższe wnoszę o zmianę definicji budynku mieszkalnego, poprzez dopisanie iż dopuszcza się realizację budynków składających się z segmentów zlokalizowanych na wspólnej płycie garażowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie miejscowym nie powtarzamy definicji ustawowych. W ustawie Prawo budowlane w rozdz. 1 art. 3 pkt 2a znajduje się definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

17) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 6) lit. b) na zapis o treści: na działkach gdzie wysokość istniejącej zabudowy przekracza wskazania określone w lit. a), dopuszczenie zachowania istniejącej wysokości zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Istniejący zapis jest czytelny i jednoznaczny, nie ma przesłanek, by go zmieniać. Zapis w projekcie uchwały dotyczy istniejących budynków, a nie działek, na których zgłaszający uwagę chciałby postawić kolejny budynek, wyższy niż dopuszcza to projekt planu.

18) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 9) na zapis o treści: • powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na działkach, gdzie powierzchnia zabudowy przekracza 25% działki budowlanej, dopuszczenie wskaźnika nie mniejszego niż 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni biologicznie czynnej, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczu zabudowy. Również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania określa powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%. Istniejący zapis chroni powierzchnię zagospodarowaną zielenią, jednocześnie utrzymując istniejący sposób zagospodarowania.

19) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 10) na zapis o treści: • dla nowo wydzielonych działek, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, powierzchnię nie mniejszą niż 600m² i szerokość frontu nie mniejszą niż 18 m;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni czy szerokości działki, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczu zabudowy. Jednocześnie Studium.... wskazuje na minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniej niż 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

20) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w zapisach Uchwały w § 3 pkt. 5 poz. 5) lit. b) na zapis o treści: • „na działkach, na których powierzchnia zabudowy istniejących obiektów przekracza 25% powierzchni działki budowlanej, utrzymanie istniejącego

współczynnika powierzchni zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy o nie więcej niż 5%".
Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry dla zabudowy jednorodzinnej, pod względem powierzchni czy szerokości działki, są zbliżone do parametrów przeważającej, istniejącej już na Sołaczu zabudowy. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta – ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu tego planu.

21) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o zmianę zapisu Uchwały § 3 pkt. 5. poz. 2) lit. b) z: • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku o nie więcej niż 1,0 m;” na • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku lub jednego z segmentów budynku, o nie więcej niż 3m;”
UZASADNIENIE W przypadkach realizacji kilku budynków na jednej nieruchomości ekonomicznie, technicznie, a także przestrzennie uzasadnione będzie realizowanie jednej hali garażowej, która technicznie stanowiła będzie wspólny fundament. Wobec tego formalnie realizowana zabudowa będzie składała się z segmentów na wspólnej płycie garażowej i fundamentowej. Mając na uwadze zapisy w projekcie planu dotyczące charakteru zabudowy, utrzymania założeń krajobrazowych tj. wartościowej zieleni w strukturze urbanistycznej osiedla - ogrodu od strony frontowej, wycofanie fragmentów elewacji lub segmentów budynku od wyznaczonej linii zabudowy umożliwi realizację ogrodów od strony frontowej, a tym samym uczyni zadość ww. zapisom.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działki 44 i 45 znajdują się na terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – więc jest możliwość dowolnego wycofania budynku lub jego części. Na innych terenach, na których wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, dotyczy ona istniejących lub projektowanych pojedynczych budynków na działce, a nie kilku segmentów lokalizowanych na wspólnej płycie garażowej.

22) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Zmianę zapisów Uchwały w § 5 pkt. 5 poz. 2) lit. b) na: • „wycofania od obowiązującej linii zabudowy nie więcej niż 20% długości elewacji budynku lub jednego z segmentów budynku, o nie więcej niż 3m;

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie 2MW, na którym wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, dotyczy ona istniejących budynków tworzących zwartą pierzeję zabudowy ulicy Nad Wierzbakiem; 3-metrowe uskoki byłyby niekorzystne.

23) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 5 poz. 1 lit. a.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzone parametry, w tym lokalizacja jednego domu na działce, są takie jak na całym Sołacz. Projekt planu stara się utrzymać charakter miasta – ogrodu, zabudowy ekstensywnej w zieleni, stąd taki zapis, aby nie zagęszczać zabudowy.

24) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 3 poz. 4.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu chroni zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dlatego parametry zapisane w projekcie planu, w tym także w zakresie komfortu akustycznego na terenach MN, dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

25) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 44 i 45.

Treść uwagi: Wnioskuje o wykreślenie z zapisu Uchwały § 3 pkt. 3 poz. 3.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni. Kwestie ochrony zieleni są bardzo istotne i uzasadnione, stąd oprócz zapisu o wysokiej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, także zapis o zagospodarowaniu zielenią każdej wolnej od utwardzenia powierzchni działki.

26) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działka 50.

Treść uwagi: 1. Wnioskuje o zmianę zapisu w § 3 pkt. 3 poz. 1) na zapis o treści: „ochronę siedlisk zwierząt, w przypadku ich rzeczywistego występowania, w elemencie pierścienia fortyfikacji wchodzącego w skład europejskiej sieci Natura 2000 na terenie 4MN, wskazanego na rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu chroni obszar podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, i w takim brzmieniu - w zakresie Natura 2000, uzyskał uzgodnienie RDOŚ.

27) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 50 i 51.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt. 11 - reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywopłotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Ogrodzenia stanowią o wyrazie architektonicznym tego miejsca, razem z zabudową i towarzyszącą jej zielenią. Nadają ulicom niepowtarzalny charakter, służą nie tylko do obsługi działek, ale tworzą także atrakcyjne aleje spacerowe, zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

28) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 50 i 51.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13 poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10 „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące na działkach miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone (może to być nawet kawałek trawnika), dlatego policzenie ich i dodanie zapisu o pozostawieniu ich w niezmienionej liczbie może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Może się okazać, że istniejąca zabudowa jest znacznie mniejsza, ma mniejszą powierzchnię niż planowana w jej miejsce inwestycja. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

29) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 47/3 i 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 2 pkt. 11) • reprezentacyjnym ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów drewnianych, metalowych lub murowanych, na podmurówce, dzielone na przęsła, z wypełnieniem w formie żywopłotów lub innych form zieleni, lub których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% całego ogrodzenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie Sołacza, który stanowi fragment zachodniego klina zieleni, nie dopuszcza się pełnych i murowanych ogrodzeń, aby nie blokować przepływu powietrza i nie tworzyć z ulic zamkniętych korytarzy. Ogrodzenia stanowią o wyrazie architektonicznym tego miejsca, razem z zabudową i towarzyszącą jej zielenią. Nadają ulicom niepowtarzalny charakter, służą nie tylko do obsługi działek, ale tworzą też atrakcyjne aleje spacerowe, zapisy o rodzaju zieleni zastosowanych w ogrodzeniu są poza zakresem planu miejscowego.

30) Zgłaszający uwagę: Landus S.A., ul. Mazowiecka 42, 60-623 Poznań, działki 47/3 i 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o zmianę zapisów Uchwały w § 13, poprzez dodanie w pkt. 1 pozycji 10 o treści: „10) na terenach istniejącej zabudowy dopuszczenie pozostawienia stanowisk postojowych w niezmienionej ilości”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Często istniejące na działkach miejsca postojowe nie są czytelnie wyznaczone (może to być nawet kawałek trawnika), dlatego policzenie ich i dodanie zapisu o pozostawieniu ich w niezmienionej liczbie może okazać się niemożliwe. Zapisy mpzp muszą być jasne i niepozostawiające wątpliwości interpretacyjnych. Może się okazać, że istniejąca zabudowa jest znacznie mniejsza, ma mniejszą powierzchnię niż planowana w jej miejsce inwestycja. Normatyw dotyczy nowej zabudowy.

31) Zgłaszający uwagę: CDF Architekci Spółka z o.o., ul. Grunwaldzka 34a, 60-786 Poznań, działki 44, 45, 47/3, 48/3.

Treść uwagi: wnoszę o uwzględnienie zmiany przeznaczenia ww. działek na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dostosowanie parametrów jak w załączonej do uwagi koncepcji. Planowana inwestycja przebudowy i budowy nowego budynku o funkcji mieszkaniowej -apartamentowej wpisuje się w skalę i charakter zabudowy dzielnicy Sołacz. Proponowane budynki kontynuują linię zabudowy z działki nr 38 oraz niwelują zróżnicowaną architekturę kwartału oznaczonego symbolem 4MN (dachy płaskie, strome itp). Wnioskowane wyodrębnienie funkcji wielorodzinnej wraz z korektą parametrów zabudowy i zagospodarowania działek umożliwi realizację ciekawej architektury w predysponowanym do tego miejscu w nawiązaniu do już istniejących budynków willowych wielorodzinnych w obszarze opracowania projektu planu. Moim zdaniem zapisy planu miejscowego uwzględniać powinny rozwiązania przestrzenne ekonomicznie uzasadnione oraz takie, które budują wizerunek miasta. Sprzeciw zabudowie wielorodzinnej dotyczyć powinien obcych form i skali nieodpowiadającej zabudowie bezpośredniego sąsiedztwa. Przedstawiona koncepcja jest odzwierciedleniem architektury Sołacza czyli budynków mieszkalnych willowych jedno i wielorodzinnych. Koncepcja zakłada rewitalizację i rozbudowę istniejącej willi przy ul. Mazowieckiej 41 oraz budowę kameralnego budynku apartamentowego. Zaproponowana zabudowa zaprojektowana została z szacunkiem dla zastanego kontekstu, kontynuuje gabaryty oraz historyczne podziały działek. W całym założeniu projektowane jest jedynie 14 mieszkań o podwyższonym standardzie. Przedmiotowa koncepcja jest obecnie konsultowana z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Zwracam się o ponowną analizę zapisów projektu planu dla zabudowy przedmiotowych działek odnosząc wrażenie, że parametry i funkcja została zaproponowana jak w każdej innej dzielnicy miasta Poznania.

Skomplikowany i długotrwały proces planistyczny uwzględniać powinien rozwiązania ponadczasowe i ciekawe z punktu kształtowania przestrzeni do życia ludzi. Tak ważny plan powinien stwarzać możliwości realizacji zabudowy willowej, apartamentowej, wkomponowanej w zielony charakter zdefiniowanych urbanistycznie kwartałów.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan został wywołany m.in. po to, aby w maksymalnym stopniu chronić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie Sołacza. Ze względu na to, że Sołacz stanowi fragment zachodniego klina zieleni miasta Poznania, równie istotna jest ochrona zieleni na tym terenie. Utrzymanie charakteru ekstensywnej zabudowy i kontynuacja idei miasta - ogrodu jest kwestią priorytetową przy sporządzaniu tego planu. Jest to realizowane m.in. poprzez zakaz lokalizacji nowych funkcji usługowych, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mimo że taki rodzaj zabudowy również na terenie Sołacza występuje. Projekt planu utrzymuje tylko istniejącą już zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jak i istniejące funkcje usługowe: oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego czy związane z funkcjonowaniem Urzędu Statystycznego.

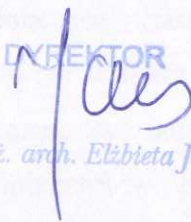
32) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

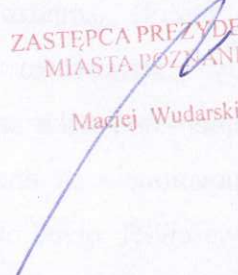
Treść uwagi: W imieniu własnym, zgłaszam niniejszym uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sołacz - część A” w Poznaniu, wnosząc o usunięcie z rysunku przedmiotowego planu stanowiska archeologicznego umieszczonego na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U (działka nr 56). Uzasadnienie: Na rysunku przedmiotowego planu, na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U, umieszczony został zielony trójkąt oznaczający „stanowisko archeologiczne”. Przyczyny i okoliczności uzasadniające umieszczenie stanowiska archeologicznego właśnie w przedmiotowym miejscu nie zostały nigdzie ujawnione - są one więc arbitralne i jako takie nie mogą zostać zaakceptowane. Obecny właściciel przedmiotowego terenu - Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu, nie posiada jakiegokolwiek wiedzy, by w zaznaczonym miejscu kiedykolwiek prowadzone były jakiegokolwiek prace archeologiczne i by kiedykolwiek podlegało ono jakimkolwiek badaniom pod kątem potencjalnego znaczenia dla wiedzy archeologicznej czy historycznej. W szczególności podkreślić należy, że żadne takie badania ani prace nie były dokonywane podczas budowy na działce nr 56 budynku mieszkalnego ani dużo późniejszej budowy budynku użytkowego. Zagadnienie rzekomej wartości archeologicznej przedmiotowego miejsca pojawia się po raz pierwszy dopiero w projekcie przedmiotowego planu, przy czym nie zostało ono w żaden sposób nawet uprawdopodobnione. Także posadowienie przedmiotowego miejsca pomiędzy i w bezpośrednim pobliżu dwóch istniejących budynków

uznać należy za niefortunne albowiem istotnie uniemożliwia ich ewentualną przebudowę. Nadto projekt planu w żaden sposób nie określa wielkości (powierzchni) przedmiotowego stanowiska i jego dokładnych granic ani też ograniczeń czy wymogów związanych z jego istnieniem. Taki brak dookreślenia znaczenia symbolu umieszczonego na rysunku planu jest niedopuszczalny albowiem ogranicza prawo własności nieruchomości w niewiadomy sposób i w niewiadomych granicach, pozostawiając ich dookreślenie arbitralnym decyzjom organów administracyjnych. Powyższe wady groziłyby uchyceniem przedmiotowego planu (w razie jego uchwalenia w projektowanym kształcie) przez sąd administracyjny. W związku z powyższym uwaga niniejsza okazała się potrzebna i winna zostać uwzględniona jako w pełni zasadna.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu został uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Cały obszar objęty projektem planu jest wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr A 244 z dnia 19.01.1983 r. - dzielnica willowo-parkowa Sołacz z parkiem Sołackim, restauracją, osiedlem willowym i aleją kasztanową - obecnie al. Wielkopolską). Na obszarze objętym planem, oprócz tego na działce 56, występują też inne stanowiska archeologiczne (ustalone m.in. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania m. Poznania z 1994 r. i przeniesione na obecny projekt planu).


mgr. arch. Elżbieta Janus


ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA
Maciej Wudarski

Uzasadnienie wprowadzenia autopoprawki:

Uchwała wymaga wprowadzenia autopoprawki, w wyniku której w załączniku Nr 2 wprowadzone będą wyłącznie uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce po wydaniu rozstrzygnięcia nadzorczego przez Wojewodę Wielkopolskiego.

