Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXII/1138/VII/2018
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 6 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte" w Poznaniu w trakcie I, II i III wyłożenia projektu do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

   1.1. Treść uwagi:
   Wnoszę, by dla obszaru oznaczonego w projekcie planu jako 2U warunki zabudowy zapewniały przepuszczalność powierzchni (zakaz pokrycia terenu asfaltem lub innym nieprzepuszczalnym materiałem).

   Rozstrzygnięcie:
   Uwaga nieuwzględniona.

   Uzasadnienie:
   W planie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej. Na działce budowlanej w jej zagospodarowaniu, oprócz lokalizacji budynku usługowego, należy zapewnić miejsce na lokalizację dojść, dojazdów, miejsc składowania odpadów oraz miejsc postojowych. Ustalona powierzchnia biologicznie czynna w przypadku zabudowy usługowej jest optymalna i wynika z wymogu zagospodarowania działki wymienionymi obiektami i urządzeniami budowlanymi.

   1.2. Treść uwagi:

Wnoszę, by dla obszaru oznaczonego w projekcie planu jako 2U: warunki zabudowy zapewniały spływ wody deszczowej w kierunku południowym, z kierunku północnego względem obszaru 2U.

Rozstrzygnięcie:
Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie
Zaproponowane w planie rozwiązanie przeznaczające teren 2U pod usługi zakłada przekształcenie dotychczasowego funkcjonowania niniejszego obszaru. Plan jednak w swoich ustaleniach nie odnosi się do kierunku spływu wód opadowych. Kierunek ten wynika z rzeźby terenu oraz ukształtowania zlewni. W tym przypadku ukształtowanie to prawdopodobnie spowoduje oczekiwany przez uwagodawcę kierunek spływu wód opadowych. Nie będzie on wynikał z zapisów planu lecz z sytuacji ukształtowania terenu, może być związany z systemem retencji lub też może wynikać z docelowego zagospodarowania, które jest podporządkowane systemowi sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach sąsiednich.

2. **Zgłaszający uwagę:** Rada i Zarząd Osiedla Świerczewo za pośrednictwem WWJPM, ul. Karola Libelta 16/20 61-706 Poznań;

Treść uwagi:
Przeznaczenie terenów 2U, 3KD-Dx oraz części 4MN (działka o nr ewid. 40/118) na teren 1ZP.
Uzasadnienie: Teren ten jest obecnie w dużej mierze porośnięty zielenią wysoką. Stanowi on cenny teren zielony dla mieszkańców Świerczewa - na osiedlu jest duża liczba domów ogrzewanych węglem, dlatego ważne jest zachowanie drzew, które przyczyniają się do poprawy jakości powietrza na osiedlu.

Rozstrzygnięcie:
Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:
Zaproponowane w planie rozwiązanie przeznaczające tereny 2U pod usługi zakłada przekształcenie dotychczasowego funkcjonowania obszaru. Powierzchnia niniejszego terenu wynosi 2340 m^2. Teren 2U jest własnością Miasta Poznania.
Plan „Rejon ulicy Bohaterów Westerplatte" był sporządzany na wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w celu możliwości sprzedaży działek miejskich i uzyskania planistycznego zapewnienia warunków zagospodarowania. Według wstępnych obliczeń zysk wynikający z ewentualnej sprzedaży gruntu będzie wynosił około 900 000 zł. Korzyści dla finansów Miasta stały się podstawą niniejszego rozstrzygnięcia Prezydenta. Pozostałe tereny 3KD-Dx oraz część 4MN stanowią uzupełnienie wyznaczonego terenu usługowego. Dlatego pozostawienie

przeznaczenia 2U skutkuje koniecznością utrzymania przeznaczenia pod drogę pieszą 3KD-Dx oraz pozostawia część terenu 4MN w granicach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
Jednakże w trakcie II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu niniejsza uwaga została rozstrzygnięta w sposób pozwalający na lokalizację na terenie 2U wyłącznie usług oświaty – przedszkola.

§ 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. **Zgłaszający uwagę**: Rada i Zarząd Osiedla Świerczewo

Treść uwagi: Przeznaczenie terenów 2U, 3KD-Dx oraz części 4MN (działka o nr ewid. 40/118) na teren 1ZP.
Uzasadnienie: Teren ten jest obecnie w dużej mierze porośnięty zielenią wysoką. Stanowi on cenny teren zielony dla mieszkańców Świerczewa - na osiedlu jest duża liczba domów ogrzewanych węglem, dlatego ważne jest zachowanie drzew, które przyczyniają się do poprawy jakości powietrza na osiedlu.

Rozstrzygnięcie:
Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:
Niniejsza uwaga została rozstrzygnięta w sposób pozwalający na lokalizację na terenie 2U wyłącznie usług oświaty – przedszkola. Natomiast pozostałe tereny 3KD-Dx oraz części 4MN są niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania.
Zgodnie z pismem Wydziału Oświaty nr Ow-I.4424.1.156.2016 (08071601727) z dnia 8 lipca 2016 r. istnieje potrzeba wskazania nowej lokalizacji dla przedszkola na terenie osiedla Świerczewo. Ze względu na fakt, iż działka objęta uwagą stanowi własność Miasta Poznania, wskazane jest lokalizowanie funkcji przedszkolnej na tym terenie.

§ 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE III WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

1. **Zgłaszający uwagę**: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnoszę o uwzględnienie w planie przestrzennym możliwość rozbudowy istniejącego budynku parterowego do czterech lokali mieszkalnych o małej pow. użytkowej.

Rozstrzygnięcie:
Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:
Część Świerczewa objęta miejscowym planem to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest wskazane wprowadzanie na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej – jaką w świetle przepisów jest budynek czterolokalowy. Konieczność taka wynika również z faktu, że lokalna społeczność dążyła do zachowania istniejącej struktury funkcjonalnej i przestrzennej osiedla. Mieszkańcy wskazywali także na potrzebę utrzymania obecnych parametrów zabudowy.

2. **Zgłaszający uwagę**: osoba fizyczna

2.1. Treść uwagi: Niniejszym składam uwagi, do planu w odniesieniu do poniżej wskazanych zapisów: do § 8 pkt. 3) b - określenie „zachowanie charakterystycznych lukarn" jest niejednoznaczne i stawia myląće i nieprecyzyjne wymogi w przypadku chęci przebudowy budynku mieszkalnego. Określenie jest nieprecyzyjne, z uwagi na fakt, iż w obszarze 1MN w strefach specjalnej lokalizacji zabudowy występują budynki o dachach dwuspadowych, w których istnieją lukarny różnych rozmiarów i typów. Np. w obszarze 1MN przy ulicy Gostyńskiej istnieje 7 budynków mieszkalnych, z których 4 budynki posiadają lukarny po obu stronach dachu dwuspadowego. Co więcej te lukarny są różnych wymiarów.
W związku z powyższym wnioskuję o wykreślenie tego zapisu z projektu MPZP.

Rozstrzygnięcie:
uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowa działka znajduje się w strefie oznaczonej w projekcie planu jako specjalna lokalizacja zabudowy. Jest to układ budynków charakterystyczny dla dawnej zabudowy Świerczewa, który wymaga zachowania, stąd w projekcie planu znalazły się zapisy, o których mowa w § 8 pkt 3. Dopuszczona przebudowa domu, pod warunkiem zachowania kompozycji otworów okiennych w elewacji frontowej oraz zachowania lukarn, pozwala na utrzymanie unikalnego charakteru zabudowy najstarszej części Świerczewa w kształcie najbardziej zbliżonym do pierwotnego. Nieuniknione zróżnicowanie detalu architektonicznego poszczególnych budynków, w ramach wytyczonych przez zapisy planu, nie wpłynie przy tym negatywnie na czytelność założenia zespołu urbanistycznego.

2.2. Treść uwagi: Niniejszym składam uwagi, do planu w odniesieniu do poniżej wskazanych zapisów: do § 8 pkt. 3) e - określenie „dopuszczenie nadbudowy o nie więcej niż 1,2m" należałoby zastąpić „dopuszczenie nadbudowy o nie mniej niż 1,2 m a nie więcej niż 1,8m".

Z uwagi na fakt, iż istniejące nadbudowy w postaci lukarn już obecnie są zróżnicowane co do wysokości i szerokości. Pozostawienie możliwości nadbudowy jedynie ograniczonej do max. wysokości może powodować dalsze zróżnicowanie istniejącej zabudowy. Mieszkańcy chcący powiększyć kubaturę swoich budynków będą zmuszeni do dokonywania nadbudowy na większych powierzchniach zabudowy - będzie to powodowane chęcią uzyskania tej samej kubatury przy niższej wysokości nadbudowy.
Niniejszym wnioskuję o wprowadzenie zmiany do zapisu wskazanej powyżej.

Rozstrzygnięcie:
uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowa działka znajduje się w strefie oznaczonej w projekcie planu jako specjalna lokalizacja zabudowy. Jest to układ budynków charakterystyczny dla dawnej zabudowy Świerczewa, który wymaga zachowania, stąd w projekcie planu znalazły się zapisy, o których mowa w § 8 pkt 3. Dopuszczona przebudowa domu, pod warunkiem zachowania zapisów dotyczących strefy specjalnej lokalizacji zabudowy oraz pozostałych zapisów planu (dot. m.in. powierzchni zabudowy czy maksymalnej wysokości) pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego oraz uniemożliwi przekształcenia brył budynków objętych strefą w sposób zacierający pierwotny, charakterystyczny dla najstarszej części Świerczewa układ urbanistyczny.