

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA POZNANIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŁACINA- POŁUDNIE – CZĘŚĆ A”
W POZNANIU.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagi: osoby fizyczne (+ lista 63 podpisów).

1) uwaga dotyczy: *sprzeciwu wobec powstawaniu kolejnych obiektów w pobliżu galerii handlowej, co spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego i hałasu oraz krytyki małej ilości terenów zielonych w projekcie planu.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na wnioskowanym terenie obowiązuje już obecnie mpzp „Rataje – Łacina” część A w Poznaniu, którego przeważającym przeznaczeniem w granicach opracowania jest zabudowa usługowa.

Głównymi założeniami projektu planu są: uregulowanie linii rozgraniczających zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i aktualizacja zapisów mpzp wraz z uporządkowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowego terenu, zdefiniowanie na nim zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, podwyższenie zabudowy od strony ronda Rataje, w szczególności wytworzenie dominant przestrzennych przy ul. Krzysztofa Komedy od strony rzeczzonego ronda oraz realizacja kierunków polityki przestrzennej zapisanej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Projekt planu miejscowego kontynuuje wyznaczanie terenów dla szeroko rozumianej nowoczesnej zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, które stanowić mają charakterystyczny punkt Poznania, w tym również na tle metropolii i swoiste wejście bramowe do nowej śródmiejskiej dzielnicy o wykształconej urbanistycznie tożsamości.

W projekcie planu wyznaczono dwa istniejące tereny zieleni urządzonej, które wraz z planowanymi terenami zieleni wskazywanymi w obowiązujących już planach miejscowych, w centralnej (główny park dzielnicy o pow. 1,2 ha) i wschodniej części planowanej dzielnicy Łacina oraz ościennymi obszarami zieleni tworzą komplementarną całość mającą służyć zarówno obecnym, jak i przyszłym mieszkańcom. Lokalizacja nowych terenów zieleni urządzonej przy głównym węźle komunikacyjnym, jakim jest rondo Rataje, nie znajduje uzasadnienia z uwagi na negatywne czynniki związane z jego funkcjonowaniem.

Dodatkowo z uwagi na bliskość transportu publicznego (dostępność do tramwaju i autobusów) obniżony został normatyw parkingowy dla potencjalnych inwestycji w stosunku do obowiązującego planu, co wiązać się będzie ze zmniejszeniem możliwego przyrostu ruchu kołowego.

2) uwaga dotyczy: *sprzeciwu wobec likwidacji rozległego terenu zieleni oraz siedliska ptactwa, a w zamian pozostawienie betonowej pustyni.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Na wnioskowanym terenie obowiązuje obecnie już mpzp „Rataje – Łacina” część A w Poznaniu, którego przeważającym przeznaczeniem w granicach opracowania jest zabudowa usługowa.

Głównymi założeniami projektu planu są: uregulowanie linii rozgraniczających zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i aktualizacja zapisów mpzp wraz z uporządkowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowego terenu, zdefiniowanie na nim zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, podwyższenie zabudowy od strony ronda Rataje, w szczególności wytworzenie dominant przestrzennych przy ul. Krzysztofa Komedy od strony rzezonego ronda oraz realizacja kierunków polityki przestrzennej zapisanej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Projekt planu miejscowego kontynuuje wyznaczanie terenów dla szeroko rozumianej, nowoczesnej zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, które stanowić mają charakterystyczny punkt Poznania, w tym również na tle metropolii i swoiste wejście bramowe do nowej śródmiejskiej dzielnicy o wykształconej urbanistycznie tożsamości.

W projekcie planu wyznaczono dwa istniejące tereny zieleni urządzonej, które wraz z planowanymi terenami zieleni wskazywanymi w obowiązujących już planach miejscowych, w centralnej (główny park dzielnicy o pow. 1,2 ha) i wschodniej części planowanej dzielnicy Łacina oraz ościennymi obszarami zieleni tworzą komplementarną

całość mającą służyć zarówno obecnym, jak i przyszłym mieszkańcom. Wnioskowane tereny obecnie zagospodarowane są zielenią niską – głównie trawnikami, które nie stanowią znaczącego waloru przyrodniczego ani społecznego dla systemu miasta.

Dodatkowo dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono odpowiedni dla zabudowy śródmiejskiej procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej.

§ 2

Zgłaszający uwagi: Apsys Polska S.A., Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa.

1) uwaga dotyczy: *dodania punktu mówiącego o tym, że dopuszcza się lokalizację wewnętrznych dróg dojazdowych poza terenami dróg, innych niż ustalone planem.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Komunikacja wewnątrz wyznaczonych kwartałów może odbywać się z wykorzystaniem dojeżdż i dojazdów, zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyznaczenie dróg dojazdowych wiąże się z wydzieleniem dla nich osobnych terenów, co nie odzwierciedla planowanej wizji zwartych kwartałów śródmiejskiej zabudowy usługowej, o odpowiedniej do rangi miejsca miąższości, stąd niezasadne jest dzielenie obszaru na mniejsze kwartały.

2) uwaga dotyczy: *zmiany powierzchni biologicznie czynnej na terenach 2U i 3U z 25% powierzchni działki budowlanej na 15% powierzchni działki budowlanej, w kontekście ustalenia zabudowy śródmiejskiej.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wskazany w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie od 20 do 25%, odpowiada programowi funkcjonalno-przestrzennemu nowej dzielnicy śródmiejskiej. Realizacja takiego udziału rzeczowego wskaźnika nie uniemożliwia, ani w znaczący sposób nie utrudnia realizacji potencjalnych inwestycji na wnioskowanym obszarze. Ponadto w przypadku chęci wykorzystania maksymalnej powierzchni zabudowy i realizacji parkingów podziemnych, może wymusić na inwestorze realizację tzw. zielonych dachów, które są coraz bardziej pożądane w tkance miejskiej.

3) uwaga dotyczy: *zmiany wymiarów stref zwiększonej wysokości zabudowy:*

- *na terenie 2U zwiększenie wymiarów strefy zwiększonej wysokości zabudowy do 80m x 45 m,*

- *na terenie 3U zwiększenie długości strefy zwiększonej wysokości zabudowy do 80 m.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Kształt, lokalizacja i wielkość stref zwiększonych wysokości zabudowy na terenach 2U i 3U zostały optymalnie wyznaczone w stosunku do wielkości kwartałów, sytuacji własnościowej oraz w celu ukształtowania dwóch dominant zlokalizowanych blisko ważnego węzła komunikacyjnego, jakim jest rondo Rataje oraz wykształcenia pierzei od strony terenu 2KD-D. Dodatkowo należy zaznaczyć, że zwarty obszar strefy o obecnych wymiarach ma zapobiec przytłaczającym widokom oraz zapewnić odpowiednią skalę i perspektywę. Intencjonalnie wieże, mające stanowić dominaty przestrzenne po wschodniej stronie miasta, zaplanowane zostały w tych strefach jako smukłe i o zróżnicowanej powierzchni oraz formie.

4) uwaga dotyczy: *wykreślenia z paragrafu 7 pkt 12 lit d i e, czyli zapisu, który zgodnie z projektem planu brzmi: „ustala się wysokości zabudowy dla budynków usługowych na terenach 2U i 3U:*

- a) w strefie zwiększonej wysokości zabudowy na terenie 2U, w przypadku lokalizacji zabudowy wyższej niż 25 m, nakaz lokalizacji budynku o powierzchni nie większej niż 1300 m², przy czym nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 750 m²,*
- b) w strefie zwiększonej wysokości zabudowy na terenie 3U, w przypadku lokalizacji zabudowy wyższej niż 25 m, nakaz lokalizacji budynku o powierzchni nie większej niż 2000 m², przy czym:*
 - nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 1500 m²,*
 - nie mniej niż 20% liczby kondygnacji zlokalizowanych powyżej 25 m o powierzchni nie większej niż 750 m².*

Jako alternatywę do rozwiązywania stopniowania wysokości zabudowy, zapisanej w projekcie planu, proponuje się wprowadzenie w pierzei Alei Komedy, poza strefami podwyższonej wysokości zabudowy, możliwości zabudowy do 33 m, tak aby stopniowanie było określone w następujący sposób: 25/33/64/100 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacina – Południe – część A” w Poznaniu wyznacza tereny dla szeroko rozumianej, nowoczesnej zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, które stanowić mają charakterystyczny punkt Poznania (w tym również na tle metropolii) i swoiste wejście bramowe do nowej śródmiejskiej dzielnicy o wykształconej urbanistycznie tożsamości.

Zakłada również stworzenie śródmiejskiego układu urbanistycznego, składającego się z zabudowy usługowej. Wysokość zabudowy w większości ustalono na nie więcej niż 25 m. W celu wytworzenia wysokich budynków, podkreślających rolę węzła komunikacyjnego, jakim jest rondo Rataje i sąsiadujący z nim dworzec autobusowy, ustalono dwie dominanty przestrzenne o wysokości do 64 m i 100 m. W celu zróżnicowania ich formy wprowadzono odpowiednie zapisy o konieczności różnicowania długości elewacji oraz procentowego udziału liczby kondygnacji o odpowiednich powierzchniach.

Zapisy planu zagwarantować mają efekt unikalnych i niepowtarzanych brył budynków, które będą stanowiły rozpoznawalny i oryginalny punkt na mapie miasta.

Wysokość pozostałej zabudowy usługowej w projekcie planu, ale i dla większości zabudowy dla dzielnicy Łacina w planach już obowiązujących, ustalono na nie więcej niż 25 m z uwagi na szerokie analizy wysokościowe, w tym w szczególności wysokość zabudowy przy pierwszej ramie komunikacyjnej miasta, tj. m.in. ul. Jana Pawła II oraz Królowej Jadwigi.

5) uwaga dotyczy: *określenia przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na terenie 1U, celem zachowania spójności nowego ładu architektonicznego całego terenu oraz możliwości zagospodarowania lub sprzedaży działek miejskich nr ewid. 30/1 i 41/2, nie stanowiących obecnie samodzielnych działek budowlanych. (§7 pkt 15 lit a)*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W projekcie planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej została ustalona po szczegółowych analizach urbanistycznych oraz własnościowych i pozwala na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości znajdujących się w zdefiniowanym ustaleniami planu kwartale.

6) uwaga dotyczy: *dopuszczenia łączenia, na szerokości terenu 2KD-D, budynków po obu stronach 2KD-Z przeszklonymi zamkniętymi łącznikami na wysokości pierwszego piętra istniejącej zabudowy na terenie UC, z zachowaniem skrajni drogowej dla terenu 2KD-Z: wysokość 4,6 m, szerokość 24,0 m, bez podpór w obrębie skrajni.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Realizację łączników nad drogą zbiorczą pomiędzy istniejącą galerią handlową a terenem drogi publicznej 2KD-D uznaje się za niezasadną. Projektując dzielnicę Łacina założono, iż zabudowa usługowa będzie okalać położoną wewnątrz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także galerię handlową. Główne wejście do powyższego obszaru mają stanowić dwie wieże o wysokości 64 m i 100 m. Stąd pomiędzy galerią a głównymi ciągami komunikacyjnymi zaplanowano zabudowę usługową, która ma wprowadzać do nowej dzielnicy. Istniejące centrum handlowe o znacznej powierzchni

zabudowy i kubaturze wywiera bardzo duży wpływ na odbiór przestrzeni miejskiej, dlatego jego rozbudowywanie i powiększanie wizualne nie ma uzasadnienia i oddziaływałoby negatywnie na odbiór nowej dzielnicy śródmiejskiej.

7) uwaga dotyczy: *dopuszczenia łączenia budynków po obu stronach terenu 2KD-D przeszklonymi zamkniętymi łącznikami, na wysokości pierwszego piętra budynków, z dopuszczeniem stosowania podpór pod łączniki, z zachowaniem skrajni drogowej dla dróg lokalnych oraz o dopuszczenie zabudowy pawilonowej z przeznaczeniem na schody ruchome i stałe oraz dźwigi osobowe łączące poziom placu wystawowego na terenie 2KD-D z łącznikami na poziomie pierwszego piętra oraz na uzupełniające funkcje gastronomiczne, jednak na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni terenu 2KD-D.*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 2KD-D, będący drogą publiczną, ma stanowić główne reprezentacyjne wejście do nowoczesnej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej. Jego podstawowym zadaniem jest obsługa komunikacyjna terenów 2U i 3U dla samochodów osobowych. Jednak ze względu na jego szerokość, która wynosi około 43 metry, postanowiono (w celu wzbogacenia wskazanej przestrzeni) dopuścić m.in. lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z urządzaniem imprez okolicznościowych oraz obiektów kultury i sztuki. W związku z powyższym dopuszczono również możliwość lokalizacji ażurowych lub transparentnych zadaszeń rozpiętych między budynkami zlokalizowanymi na terenach 2U i 3U lub na samodzielnych kolumnach o dowolnej geometrii. Dodatkowo należy podkreślić, że wyznaczone w projekcie planu dominanty przestrzenne przy rodzie Rataje oraz pierzeje wzdłuż rzeczonoj drogi, jak i wskazane zadaszenia, w sposób komplementarny wyznaczają wejście bramowe, dla którego wprowadzanie łączników ze schodami na poziomie pierwszego piętra byłoby niezasadne i miało negatywny wpływ na odbiór tak eksponowanej przestrzeni przy głównym węźle komunikacyjnym.

8) uwaga dotyczy: *wprowadzenia zakazu obsługi komunikacyjnej terenów 2U i 3U z jezdni okrążającej plac wystawowy na terenie 2KD-D, z dopuszczeniem wykorzystania jezdni jako drogi pożarowej oraz drogi zapewniającej dojazd pojazdom uprzywilejowanym.*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 2KD-D będący drogą publiczną zapewnia główny dojazd do terenów 2U i 3U dla samochodów osobowych.

W projekcie planu, w celu elastycznej możliwości zagospodarowania terenu 2KD-D, zrezygnowano m.in. z ustalenia jezdni okrążającej wewnętrzny plac wystawowy i wprowadzono zapisy dające większe możliwości zagospodarowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została uwzględniona jedynie w części.

9) uwaga dotyczy: *umożliwienia na terenie 2KD-D dowolnego kształtowania obsługi komunikacyjnej pieszej i samochodowej (wyłącznie pojazdy uprzywilejowane), ciągów pieszo-jezdnych i dowolnego kształtowania nowej przestrzeni publicznej pomiędzy zabudowaniami (woonerf, ogródki gastronomiczne, wystawy okolicznościowe, jarmarki świąteczne oraz koncerty).*

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Teren 2KD-D, będący drogą publiczną, ma stanowić główne reprezentacyjne wejście do nowoczesnej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej, który jednocześnie pełnić ma funkcję łącznika pieszo-rowerowego oraz umożliwiać dojazd do terenów 2U i 3U dla samochodów osobowych. Dodatkowo w celu wzbogacenia wskazanej przestrzeni dopuszczono m.in. tymczasowe obiekty budowlane związane z urządzaniem imprez okolicznościowych oraz obiektów kultury i sztuki.

W projekcie planu wprowadzono dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych z możliwością ich zadaszenia w formie pergoli lub jednorodnych pod względem kształtu, wielkości i koloru markiz lub parasoli oraz o szerokości nie większej niż szerokość lokalu gastronomicznego, do którego przylegają.

W projekcie planu, w celu elastycznej możliwości zagospodarowania terenu 2KD-D, zrezygnowano m.in. z ustalenia jezdni okrążającej wewnętrzny plac wystawowy i wprowadzono zapisy dające więcej możliwości.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została uwzględniona jedynie w części.

10) uwaga dotyczy: *zmianę dla terenów 2U i 3U obowiązujących linii zabudowy na maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym od strony ul. Jana Pawła II, Bolesława Krzywoustego oraz ul. Pleszewskiej).*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Obowiązujące linie zabudowy przy głównych ciągach komunikacyjnych wprowadzono w celu wytworzenia pierzei nowoczesnych kwartałów zabudowy usługowej, których rola, z uwagi na charakter ww. ulic, ma niebagatelne znaczenie w kreowaniu odbioru nowej dzielnicy śródmiejskiej.