

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i poz. 443) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Uwagi wniesione przez Kierownictwo Osiedla Orła Białego.

Treść uwagi: wniesiono o zmianę części terenu KDWxr (część działki nr 13/9, ark. 33, obręb Żegrze) z drogi pieszo-rowerowej na teren KDWxs, tj. pieszo-jezdnię z dopuszczeniem ścieżki rowerowej i miejsc postojowych dla samochodów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Gdyby dopuścić zmianę, o której mowa w uwadze, ciąg dróg 3KDWxs, KDWxr i 4KDWxs stanowiłby alternatywne w stosunku do ul. Bobrzańskiej połączenie między ulicami Żegrze i Kurlandzką. Połączenie to odbywałoby się poprzez drogę osiedlową m.in. przy istniejącym przedszkolu, co byłoby rozwiązaniem niewłaściwym z przestrzennego punktu widzenia. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie miejscowym zachowano istniejące rozwiązanie komunikacyjne, tzn. część ww. ciągu wyłączono z ruchu samochodowego poprzez ustalenie dla terenu KDWxr lokalizacji wyłącznie chodnika oraz ścieżki rowerowej, nie dopuszczając tym samym lokalizacji stanowisk postojowych. Zgodnie z zapisami planu stanowiska postojowe dla samochodów możliwe są natomiast do realizacji we wszystkich drogach KDWxs oraz na terenach KDWpp (w tym przyległych do przedszkola drogach 3KDWxs i 4KDWxs).

Za pozostawieniem terenu KDWxr jako drogi wyłącznie pieszo-rowerowej opowiedziała się również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, będąca użytkownikiem wieczystym tego terenu (swoje stanowisko wyrażając w uwadze). Uwagę dotyczącą niewprowadzania ruchu samochodowego na drogę KDWxr wniosła również osoba fizyczna, którą poparły 223 osoby.

§ 2

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: wniesiono o możliwość lokalizacji:

1. przy kościele i szkole nr 64, od wejścia z mostu budynku z restauracją, kawiarnią i hotelem;
2. przy szkole i przy ul. Dziadoszańskiej Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego-Rehabilitacji Medycznej, Fizjoterapia i rehabilitacja.

Rozstrzygnięcie: uwagi 1 i 2 nieuwzględnione.

Uzasadnienie do uwag 1 i 2: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy podkreślić, że zabudowa osiedla Orła Białego zrealizowana została prawie w całości (poza jedną szkołą i przedszkolem) na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. Osiedle to stanowi zakończone założenie urbanistyczne, u podstaw którego leżały:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o niskie 2-kondygnacyjne obiekty usług, w tym usługi oświaty, zdrowia oraz kościoł,
- wewnątrz osiedla stanowiące zieleń osiedlową z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- lokalizacja dróg i parkingów po zewnętrznej stronie osiedla.

W trakcie lokalizowania osiedla założono wysoką intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odpowiednio bilansując tereny przeznaczone pod funkcję zieleni osiedlowej czy rekreacyjnej.

Chcąc chronić omówioną wyżej strukturę osiedla, sporządzono projekt planu, który nie zaburzy ładu przestrzennego modernistycznego założenia oraz nie przyczyni się do przerwania ciągłości zieleni osiedlowej. Jednoznaczne wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów zieleni urządzonej, a następnie jej realizacja doprowadzą do zwiększenia odbioru estetycznego całego osiedla, poprawy jakości przestrzeni wewnątrzosiedlowej oraz uatrakcyjnienia jakości życia mieszkańców. Stąd w projekcie planu wewnątrz osiedla przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej, a na terenie pomiędzy szkołą podstawową i kościołem zlokalizowano zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Ustalone w planie miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja”, w której stwierdza

się, że przestrzeń miasta Poznania obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu unikatowych lub wartościowych elementów, takich jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

W związku z powyższym dogęszczanie osiedla wskazanymi w uwadze budynkami na zaproponowanym obszarze naruszałoby założenie urbanistyczne osiedla Orła Białego.

§ 3

Uwagi wniesione przez osoby fizyczne.

Treść uwagi: wniesiono o zmianę funkcji dla działek nr 8/1, 8/4 i 8/5 ark. 33, obręb Żegrze z terenu zieleni urządzonej ZP na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW o parametrach:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%,
- wysokość zabudowy do 4 kondygnacji (plus możliwość kondygnacji podziemnej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy podkreślić, że zabudowa osiedla Orła Białego zrealizowana została prawie w całości (poza jedną szkołą i przedszkolem) na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. Osiedle to stanowi zakończone założenie urbanistyczne, u podstaw którego leżały:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o niskie 2-kondygnacyjne obiekty usług, w tym usługi oświaty, zdrowia oraz kościoł,
- wewnątrz osiedla stanowiące zielen osiedlową z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- lokalizacja dróg i parkingów po zewnętrznej stronie osiedla.

W trakcie lokalizowania osiedla założono wysoką intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odpowiednio bilansując tereny przeznaczone pod funkcję zieleni osiedlowej czy rekreacyjnej.

Chcąc chronić omówioną wyżej strukturę osiedla, sporządzono projekt planu, który nie zaburzy ładu przestrzennego modernistycznego założenia oraz nie przyczyni się do

przerwania ciągłości zieleni osiedlowej. Jednoznaczne wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów zieleni urządzonej, a następnie jej realizacja doprowadzą do zwiększenia odbioru estetycznego całego osiedla, poprawy jakości przestrzeni wewnątrzosiedlowej oraz uatrakcyjnienia jakości życia mieszkańców. Stąd w projekcie planu wewnątrz osiedla przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej, a na terenie pomiędzy szkołą podstawową i kościołem zlokalizowano zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Ustalone w planie miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja”, w której stwierdza się, że przestrzeń miasta Poznania obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu unikatowych lub wartościowych elementów, takich jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

W trakcie sporządzania projektu planu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, Rada Osiedla Orła Białego oraz mieszkańcy osiedla również wnioskowali przeciwko lokalizacji na terenie osiedla nowych budynków wielorodzinnych.

W związku z powyższym dogęszczanie osiedla wskazanymi w uwadze budynkami na zaproponowanym obszarze naruszałoby założenie urbanistyczne osiedla Orła Białego.

§ 4

Uwagi wniesione przez osoby fizyczne.

Treść uwagi: wniesiono o zmianę funkcji dla działek nr 8/1, 8/4 i 8/5 ark. 33, obręb Żegrze z terenu zieleni urządzonej ZP na teren zabudowy usługowej o parametrach:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10%,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej jak 9 m;
- możliwość kondygnacji podziemnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy podkreślić, że zabudowa osiedla Orła Białego zrealizowana została prawie w całości (poza jedną szkołą i przedszkolem) na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. Osiedle to stanowi zakończone założenie urbanistyczne, u podstaw którego leżały:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o niskie 2-kondygnacyjne obiekty usług, w tym usługi oświaty, zdrowia oraz kościół,
- wewnątrz osiedla stanowiące zielen osiedlową z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- lokalizacja dróg i parkingów po zewnętrznej stronie osiedla.

W trakcie lokalizowania osiedla założono wysoką intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odpowiednio bilansując tereny przeznaczone pod funkcję zieleni osiedlowej czy rekreacyjnej.

Chcąc chronić omówioną wyżej strukturę osiedla, sporządzono projekt planu, który nie zaburzy ładu przestrzennego modernistycznego założenia oraz nie przyczyni się do przerwania ciągłości zieleni osiedlowej. Jednoznaczne wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów zieleni urządzonej, a następnie jej realizacja doprowadzą do zwiększenia odbioru estetycznego całego osiedla, poprawy jakości przestrzeni wewnątrzosiedlowej oraz uatrakcyjnienia jakości życia mieszkańców. Stąd w projekcie planu wewnątrz osiedla przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej, a na terenie pomiędzy szkołą podstawową i kościołem zlokalizowano zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Ustalone w planie miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja”, w której stwierdza się, że przestrzeń miasta Poznania obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu unikatowych lub wartościowych elementów, takich jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

W związku z powyższym dogęszczanie osiedla wskazanymi w uwadze budynkami na zaproponowanym obszarze naruszałoby założenie urbanistyczne osiedla Orła Białego.

§ 5

Uwagi wniesione w imieniu osób fizycznych przez Kancelarię Prawną Sp. k. [REDACTED]
& [REDACTED]

Treść uwagi: kwestionowanie ustaleń projektu planu w zakresie, w jakim przewidują przeznaczenie działek nr 1/4, 1/5, 1/6, 8/7 i 8/8 pod teren sportu i rekreacji oraz zieleni

urządzoną i protest przeciwko wprowadzeniu takich zasad zagospodarowania nieruchomości oraz wniesienie o przeznaczenie terenów obejmujących przedmiotowe działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o parametrach wnioskowanej zabudowy, jak zaprezentowane w opracowanej przez Pracownię Architektoniczną ESPLAN „Koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu działek nr 1/4, 1/5, 1/6, 8/7, 8/8 Osiedle Orła Białego Obręb Żegrze Poznań”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Należy podkreślić, że zabudowa osiedla Orła Białego zrealizowana została prawie w całości (poza jedną szkołą i przedszkolem) na podstawie planu realizacyjnego z lat 80. Osiedle to stanowi zakończone założenie urbanistyczne, u podstaw którego leżały:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej o niskie 2-kondygnacyjne obiekty usług, w tym usługi oświaty, zdrowia oraz kościoł,
- wewnątrz osiedla stanowiące zieleń osiedlową z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- lokalizacja dróg i parkingów po zewnętrznej stronie osiedla.

W trakcie lokalizowania osiedla założono wysoką intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, odpowiednio bilansując tereny przeznaczone pod funkcję zieleni osiedlowej czy rekreacyjnej.

Chcąc chronić omówioną wyżej strukturę osiedla, sporządzono projekt planu, który nie zaburzy ładu przestrzennego modernistycznego założenia oraz nie przyczyni się do przerwania ciągłości zieleni osiedlowej. Jednoznaczne wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów zieleni urządzonej, a następnie jej realizacja doprowadzą do zwiększenia odbioru estetycznego całego osiedla, poprawy jakości przestrzeni wewnątrzosiedlowej oraz uatrakcyjnienia jakości życia mieszkańców. Stąd w projekcie planu wewnątrz osiedla przeznaczono pod funkcję zieleni urządzonej, a na terenie pomiędzy szkołą podstawową i kościołem zlokalizowano zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Ustalone w planie miejscowym zasady kształtowania ładu przestrzennego wpisują się w „Strategię Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, 2013 aktualizacja”, w której stwierdza się, że przestrzeń miasta Poznania obejmuje wiele unikatowych i wartościowych elementów wynikających z systematycznej i wieloletniej implementacji długookresowych założeń urbanizacyjnych. Obecne działania Miasta powinny koncentrować się na zapewnieniu

trwałości tych rozwiązań i utrzymaniu unikatowych lub wartościowych elementów, takich jak układ urbanistyczny osiedli modernistycznych.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, przyjęte uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., wskazuje dla całego obszaru osiedla mieszkaniowego „Osiedle Orła Białego” kierunek rozwoju – tereny przeznaczone pod zabudowę, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Na terenach MW wiodącym kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednak w celu prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego, zgodnie ze studium, kierunek uzupełniający stanowi: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. W związku z powyższym ustalone w planie przeznaczenie wnioskowanych nieruchomości nie narusza ustaleń Studium.

Fakt, że wnioskowane działki nie są zlokalizowane na obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych, co opisane zostało w „Prognozie oddziaływania na środowisko”, nie determinuje w żaden sposób przeznaczenia ich pod zabudowę. Każde prawidłowo zaprojektowane osiedle mieszkaniowe oprócz zabudowy mieszkaniowej powinno obejmować również tereny zieleni osiedlowej oraz tereny sportowo-rekreacyjne, czego przykładem jest przedmiotowe modernistyczne osiedle „Orła Białego”. Zatem w omawianym przypadku nie chodzi o tereny zieleni cenne z przyrodniczego punktu widzenia, lecz o tereny zieleni osiedlowej, wyłączone spod zabudowy, służące mieszkańcom do rekreacji i wypoczynku.

Podkreślić należy również, iż podnoszona w uwadze tzw. wolność budowlana jako element prawa własności nie jest prawem absolutnym i podlega ograniczeniom w regulacjach publicznoprawnych. Z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż wspomniana wolność przysługuje każdemu, kto posiada tytuł prawny do terenu, ale tylko pod warunkiem zgodności jego zamierzeń z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pod warunkiem, że jego zamierzenia nie naruszają chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

W trakcie sporządzania projektu planu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, Rada Osiedla Orła Białego oraz mieszkańcy osiedla również wnioskowali przeciwko lokalizacji na terenie osiedla nowych budynków wielorodzinnych.

W związku z powyższym dogęszczanie osiedla wskazanymi w uwadze budynkami na zaproponowanym obszarze naruszałoby założenie urbanistyczne osiedla Orła Białego.

§ 6

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną (poparta przez 223 osoby).

Treść uwagi: wniesiono o wykorzystanie fragmentu dawnej ul. Piłsudskiego przy Przedszkolu Nr 21 jako placu zabaw na świeżym powietrzu i niezmienianie go w parking dla samochodów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wnioskowany fragment dawnej ul. Piłsudskiego przeznaczył pod drogę wewnętrzną, w liniach rozgraniczających której ustalił lokalizację wyłącznie chodnika o szerokości nie mniejszej niż 3 m oraz ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, nie dopuszczając tym samym lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż wskazane powyżej rozwiązanie wynika z usankcjonowania istniejącego przeznaczenia ww. terenu.

W projekcie planu nie dopuszczono natomiast innego niż ścieżka pieszo-rowerowa rekreacyjnego zagospodarowania terenu KDWxr, w tym lokalizacji placu zabaw.

W związku z powyższym uważa się, że uwaga została częściowo nieuwzględniona.